

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – Secteurs de la Z.A.C. de la Croix

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUz se caractérise par des commerces, des bureaux, de l'artisanat et de l'habitat individuel et collectif intégré dans un environnement paysager.

Secteur 2AUz1 : ce secteur à vocation mixte, de commerces, de bureaux, de résidence hôtelière structuré autour d'un équipement public à vocation intercommunale.

Secteur 2AUz2 : le logement constitue la vocation principale du secteur.

Secteur 2AUz3 : en façade de l'A750, ce secteur à vocation mixte de commerces et d'activités, et de parc paysager.

Toute la commune est concernée par les risques naturels suivant :

- Risque sismique,*
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.*

Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme (pièce 3.3 du dossier de P.L.U.). Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

LOCALISATION

ZA la Croix, Avenue de Lodève, Rond-point de Camalcé, rives de l'Hérault, Boulevard du Moulin, Ancien chemin de la grande barque à Gignac, Ancien chemin de Lodève à Gignac

Section I - Nature de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Dans l'ensemble de la zone

- * Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- * Les campings,
- * Les terrains de stationnement des caravanes,
- * Les parcs résidentiels de loisirs,
- * Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- * Les entrepôts commerciaux ne disposant d'aucune façade commerciale.

2. Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3

- * Les bâtiments à vocation d'habitation sont interdits.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Principe général

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et en compatibilité avec les orientations d'aménagement du secteur concerné (pièce 3.3 du dossier de plan local d'urbanisme).
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

2. Règles particulières

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :
Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz3 : Les aménagements et constructions devront être compatibles avec le dossier L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme « Etude Amendement Dupont » joint en annexe du dossier de PLU (3. Pièces réglementaires – 3.5. L. 111-1-4 CU).

Section II - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et les voiries devront respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (S.D.I.S.) figurant en annexe du présent règlement.

Les accès, les voiries et les circulations douces doivent être compatibles avec les exigences des plans d'emplacement et de composition de l'orientation d'aménagement du secteur 2AUz.

Voies classées bruyantes :

A 750 – A.P. n°2007-1-1065

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 250 m de part et d'autre de cette voie devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

RD32 – A.P. N° 2007-01-1067

Les constructions d'habitation situées dans la bande de 100 m de part et d'autre de cette voie classée en catégorie 3 devront respecter les dispositions réglementaires en vigueur sur l'isolement acoustique des habitations, et notamment le décret 95-21 du 09.01.95, ainsi que l'arrêté interministériel du 30.05.1996.

Les prescriptions relatives au classement des infrastructures de transport terrestre figurent en annexe n°4.5 du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

- * Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

3 – Assainissement – eaux pluviales

* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

* En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les réseaux établis dans le périmètre des opérations d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés en souterrain.

5 – Ordures ménagères

- La collecte des ordures ménagères doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente.
- Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition de l'alignement

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

2. Dans l'ensemble de la zone

Sous réserve des règles définies aux articles 3) 4) 5) suivants :

a. Principe général

a.1) les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

a.2) sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical nu de celles-ci.

a.3) l'ensemble des règles décrites dans le présent article s'applique également aux voies privées d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres.

a.4) l'ensemble des règles décrites dans le présent article ne s'applique pas aux équipements publics.

3. Dans le secteur 2AUz1

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 2) précédent :

- Au moins une façade des constructions doit être implantée à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement,
- 30% de la longueur maximum de la façade des constructions implantée à l'alignement peut avoir un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

b. Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »

- Les constructions seront édifiées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.
- 30% de la longueur maximum de la façade des constructions peut avoir un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement.
- Les constructions seront édifiées conformément aux retraits définis dans l'orientation d'aménagement de la zone (*pièce 3.3 du dossier de P.L.U.*).

4. Dans le secteur 2AUz2

a. Règles particulières liées aux logements

Selon le principe défini au paragraphe 2) précédent :

- Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement,
- Les façades des constructions peuvent avoir un recul maximum de 5m par rapport à l'alignement,
- Lorsque les bâtiments sont implantés en retrait par rapport à l'alignement, un décroché de 30% de la longueur maximum de la façade peut être aménagé. Ce décroché doit s'implanter en limite d'alignement,
- Les bâtiments doivent respecter un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement des ouvrages de rétention des eaux pluviales,
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

5. Dans le secteur 2AUz3

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 2) précédent :

- Toute construction doit être implantée à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement,
- 90% de la longueur maximum de la façade des constructions implantée à l'alignement devra être strictement implantée à l'alignement.
- Un retrait de 10% de la longueur maximum de cette même façade pourra être autorisé à l'exclusive condition qu'il ménage l'accès du public au bâtiment.
- Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

b. Règles particulières liées au secteur de prescriptions architecturales particulières « mail commercial »

- Les constructions seront édifiées à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.
- Les constructions seront édifiées conformément aux retraits définis dans le plan de composition et le plan d'emplacement de l'orientation d'aménagement (*pièce 3.3 du dossier de P.L.U.*).

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans l'ensemble de la zone

a. Principe général

- Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.
- Les parties de construction situées en dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définie par le présent règlement.

b. Règles particulières

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- Sauf règles particulières définies dans les paragraphes 2) 3) et 4) suivants, les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.
- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci sont implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois les implantations restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux telles que notamment les terrasses, de même que le mobilier urbain, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limite séparative.

2. Dans le secteur 2AUz1

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.
- Un retrait strictement égal à 2m par rapport à la limite séparative peut être opéré pour les façades nord-ouest et sud-est afin de ménager des circulations douces.
- Lors d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines (retrait de 2m), les façades des constructions devront respecter un retrait strictement égal à 2 m vis-à-vis de ces espaces libres.

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- Les façades des constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

3. Dans le secteur 2AUz2

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.

b. Règles particulières liées aux logements

- Au moins une des façades latérales devra être mitoyenne sur une des limites séparatives latérales afin de créer un ordre urbain continu.
- Toutefois on pourra déroger à cette obligation de mitoyenneté en façade lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines. Les façades en retour seront alors traitées comme les façades sur rue en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
- Toute façade latérale non mitoyenne doit se faire en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

4. Dans le secteur 2AUz3

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise maximale des constructions définies par le présent règlement.
- Toute construction éloignée de moins de 5 mètres de la limite séparative devra prendre des mesures pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- Les façades des constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

1. Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale aux 2/3 de la hauteur totale de la construction la plus élevée.
- Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouvertures.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

2. Dans le secteur 2AUz1

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les constructions non contigües doivent être édifiées tel que défini au paragraphe 1) ci avant.

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- Non réglementé

3. Dans le secteur 2AUz3

a. Principe général

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale au 1/3 de la somme de leurs hauteurs totales respectives.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 3 mètres.

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- Non réglementé

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 9 - EMPRISE AU SOL

- Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquées au plan d'emplacement de l'orientation d'aménagement (*pièce 3.3 du dossier de P.L.U.*).

- Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :
 - Des constructions de faibles dimensions (construction de type mobilier urbain ne comportant pas de toiture) liées à l'utilisation des espaces libres
 - Des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, ou semi enterrées dans la limite de 1.50m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leur sont liés notamment ceux qui concernent les parcs de stationnement des véhicules.
 - Des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées.
 - Les surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.
 - Les équipements publics.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur des constructions

- La hauteur maximum (HM) d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées et des antennes, mesurée à partir du niveau du sol fini après travaux.
- Toutes les constructions doivent satisfaire:
 - A la hauteur maximum (HM) d'une construction,
 - Au rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue.

2. Dans l'ensemble de la zone

a. Principe général

- Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement de la zone, la construction ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :
 - Que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà réalisés s'il en existe,
 - En l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1m80.
- Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.
- Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Dans le secteur 2AUz1

a. Principe général

- La hauteur maximale des constructions est portée à 10m et 3 niveaux.
- Le rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue est non réglementé.

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- La hauteur maximale des constructions est non réglementée.

4. Dans le secteur 2AUz2

- La hauteur maximale des constructions est portée à 11m et 3 niveaux.

5. Dans le secteur 2AUz3

a. Principe général

- La hauteur maximale des constructions est portée à 6m et 1 niveau.
- Les mezzanines et demi-niveaux sont tolérés.
- Le rapport entre la hauteur des constructions et la largeur de la rue est non réglementé.

b. Règles particulières liées aux équipements publics

- La hauteur maximale des constructions est non réglementée.
- Le plafond maximum imposé des hauteurs est non réglementé.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principe général

- La composition du plan de masse doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division parcellaire et la volumétrie résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé. Ainsi les ensembles commerciaux doivent, par leur configuration, participer au modelage des espaces collectifs. Les voies de desserte locales, les espaces plantés doivent être traités de manière à accorder une place privilégiée aux piétons et permettre leur évolution à travers le quartier.
- Toute construction doit s'intégrer dans l'espace qui l'entoure. Cet espace est conditionné par le climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues, la forme et l'orientation de la parcelle. Ces conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux.
- La qualité architecturale de chaque construction est déterminante pour la qualité générale.
- Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation au sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. En particulier, toute opération devra être compatible avec les prescriptions architecturales et paysagères inscrites dans les orientations d'aménagement (*pièce 3.3 du dossier de P.L.U.*) et être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations.

- Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

2. Toitures

a. Dans l'ensemble de la zone

- Les toitures terrasses sont admises.
- Les matériaux de couverture doivent être non réfléchissants.

b. Dans le secteur 2AUz1

- Les toitures en pentes sont tolérées à condition que le relevé d'acrotère périphérique masque la pente de la toiture. Le relevé devra être au minimum aussi haut que le faîtage du toit.

3. Façades

a. Dans l'ensemble de la zone

- Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
- Lorsque la construction présente un mur pignon aveugle, le traitement architectural de celui-ci sera équivalent à celui d'une façade principale. Les murs pignons aveugles seront traités comme des façades.

b. Dans le secteur 2AUz2

- Les terrasses en RDC sur rue sont proscrites (exception faite des terrasses surélevées d'un demi niveau).

c. Dans le secteur 2AUz3

- Les façades devront être conformes au paragraphe 3.a) ci-avant.

4. Clôtures

a. Dans l'ensemble de la zone

- Les clôtures doivent avoir une hauteur égale à 2m.
- Toute clôture doit être composée dans un esprit de simplicité.
- Tout portique ou élément décoratif tel que « dé », roue de charrette, représentation d'animaux etc. ... est interdit.

b. Dans le secteur 2AUz1

▪ Principe général

- Les clôtures sont proscrites.

▪ Règles particulières liées aux équipements publics

- Les équipements publics peuvent être clôturés.
- Tout équipement public clôturé devra se conformer aux prescriptions de l'article 11 paragraphe 5.a.
- Les clôtures seront implantées en limite de propriété.

c. Dans le secteur 2AUz2

- Clôture des logements par rapport à l'emprise publique
- Les clôtures devront être implantées en limite de propriété.
- Clôtures entre les logements
- Les clôtures devront ménager les échappées visuelles depuis et vers l'espace vert public.
- Les clôtures seront mitoyennes.
- Afin de créer une protection visuelle les clôtures jouxtant les logements seront pleines sur une longueur maximum de 3 mètres. Ces clôtures mesureront 2 mètres de haut.
- Passé ces 3 mètres les clôtures mesureront entre 140 et 170 cm. Elles pourront être doublées par des haies vives.

d. Dans le secteur 2AUz3

- Principe général
- Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété.
- Règles particulières liées aux équipements publics
- Tout équipement public clôturé devra être compatible aux prescriptions du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères inscrits dans les orientations d'aménagement (*pièce 3.3 du dossier de P.L.U.*).

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dans l'ensemble de la zone

a. Principe général

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques. Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.
- Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.
- Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2.50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.30m pour un parking handicapé, et à 2.00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.
- Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

b. Règles particulières

Au principe défini au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.
- Les calculs de places de stationnement nécessaires seront arrondis à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et au-dessus.
 - Constructions destinées à l'habitation
 - 1 place pour 50m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.
 - Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0.8m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6m².
 - Constructions destinées aux bureaux
 - 1 place pour 25m² de surface de plancher.
 - Constructions destinées au commerce et à l'artisanat
 - Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
 - Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service ; pour celui des visiteurs et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Les places visiteurs seront au nombre de 1 place pour un commerce de moins de 50m² de surface de plancher, et une place supplémentaire par tranche de 60m² de surface de plancher supplémentaire pour un commerce de plus de 50m² de surface de plancher.
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
 - Hôtels : 1 place pour 3 chambres. Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars, taxis et véhicules particuliers).
 - Résidences services personnes âgées : 1 place pour 50m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0.8 places pour 2 logements).

c. Modalités d'application

En application des dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état.
- En cas de contrainte d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :
 - L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation
 - L'acquisition de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - Et à défaut, par le paiement de participation mentionnée à l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Définition des espaces libres

Les espaces libres comprennent

- Les espaces verts,
- Les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

2. Dans l'ensemble de la zone

a. Principe général

- Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.
- Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant les végétaux.
- Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

b. Règles particulières

- Les équipements publics ne sont pas tenus de respecter les éléments du paragraphe a) ci avant.

Section III - Nature de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 – 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Dans l'ensemble de la zone

a. Principe général

- Le dépassement du coefficient d'occupation du sol n'est pas autorisé.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements publics.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements d'infrastructure.
- surface de plancher maximum de la zone : 74 766 m².

b. Règles particulières

- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable aux logements est de 1.5.
- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable aux bureaux est de 1.
- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable aux commerces, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt est de 0.6.
- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à l'hébergement hôtelier est fixé à 0.6.

2. Dans le secteur 2AUz1

a. Principe général

- surface de plancher maximum du secteur : 17 651m²

b. Règles particulières liées au secteur de prescription architectural particulières « mail commercial »

- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable au secteur est de 1.5.

3. Dans le secteur 2AUz2

- surface de plancher maximum du secteur : 21 587m²

4. Dans le secteur 2AUz3

a. Principe général

- surface de plancher maximum du secteur : 35 528m².
- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable au secteur est de 0.5.

b. Règles particulières liées au secteur de prescription architectural particulières « restructuration ancienne zone artisanale »

- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable au secteur est de 0.8.

c. Règles particulières liées au secteur de prescription architectural particulières « mail commercial »

- Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable au secteur est de 1.5.