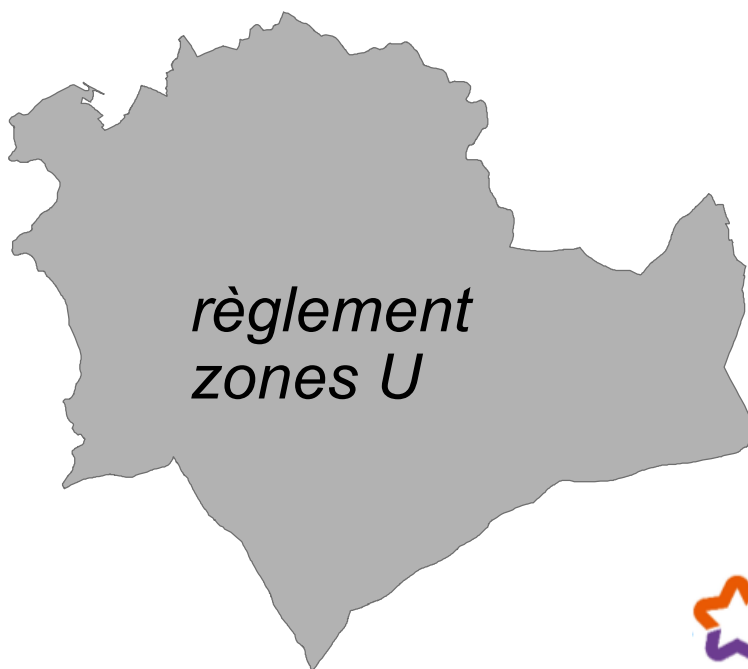


IV-1-a

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise en compatibilité (Malbosc).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 9 décembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2021
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 17 mai 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 29 juillet 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise en compatibilité (COM).....	A.P. du 2 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012	Mise à jour.....	A.M. du 9 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 28 septembre 2021
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2022
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012	Modification.....	D.C.M. du 22 mars 2022
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013	Mise à jour.....	A.M. du 06 avril 2022
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013	Mise à jour.....	A.M. du 03 juin 2022
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013	Mise en compatibilité (Ext. L1 du tramway).....	A.P. du 29 septembre 2022
Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013	Mise à jour.....	A.M. du 29 novembre 2022
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014	Mise à jour.....	A.M. du 2 février 2023
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014	Mise en compatibilité (LNMP).....	Décret du 16 février 2023
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014	Mise en compatibilité (CHU - St Eloi).....	D.C.M. du 1er juin 2023
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015	Mise à jour.....	A.M. du 17 août 2023
Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015		
Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015		
Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015		

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
CHAPITRE III : DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES	7
CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES	8
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE 1U1	11
ZONE 1U2	41
ZONE 1U3	59
ZONE 1U4	77
ZONE 1U6	95
ZONE 1U7	111
ZONE 1U8	127
ZONE 1U9	141
ZONE 1U10	157
ZONE 2U1	171
ZONE 2U2	201
ZONE 2U3	221
ZONE 2U4	237
ZONE 2U5	255
ZONE 2U6	273
ZONE 2U7	291
ZONE 2U8	309
ZONE 2U9	327
ZONE 3U1	345
ZONE 3U2	369
ZONE 4U1	383
ZONE 4U2	401
ZONE 4U3	419
ZONE 4U4	433
ZONE 6U	449

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) couvre l'ensemble du territoire communal à l'exception des parties du territoire correspondant au périmètre du secteur sauvegardé.

CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des cas d'application du sursis à statuer prévus aux articles L111-9 et L111-10, établis respectivement en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique et aux projets de travaux publics ou aux opérations d'aménagement pris en considération ;
- du cas d'application du refus de permis de construire prévu à l'article L421-4, établi en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- des dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme, c'est-à-dire, celles qui ne sont pas visées par l'article R.111-1,a) : articles R.111-2 (protection de la salubrité et de la sécurité publiques), R.111-4 (conservation et mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques), R.111-15 (protection des préoccupations d'environnement), R.111-21 (protection du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et conservation des perspectives monumentales).

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :

- les servitudes d'utilité publique, mentionnées en annexe ;
- les dispositions relatives aux lotissements, mentionnées en annexe, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotis en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues des articles L. et D. 511-1 et suivants et R. 511-9 et suivants du code de l'environnement;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises aux dispositions des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement;

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques issues notamment du code la santé publique, du règlement sanitaire départemental, et des articles L. 515-14, L. 541-22 et suivants et R. 515-37 et suivants du code de l'environnement ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux issues de son article L.631-7 et celles relatives aux normes de construction et d'habitation (notamment, caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage et ravalement) issues des Titres I et II de son Livre I ;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées et des articles L. et R. 621-1 et suivants, ainsi que des articles L. 630-1 et D. 630-1 du code du patrimoine ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et préenseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité et des articles L. et R. 581-1 et suivants du code de l'environnement ;
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues Livre I Titre VII du code rural ;
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions visés par les dispositions des articles L. et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement;
- les servitudes foncières découlant des dispositions des articles 637 et suivants du code civil, également applicables sans préjudice des dispositions du présent PLU ;
- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues des articles L. 571-9 et suivants et R. 571-32 et suivants du code de l'environnement;
- les dispositions des critères "desserte-distribution" relatives aux établissements recevant du public (ERP) prévues par les articles C01 à C05 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 et l'article 4 de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté interministériel du 18 août 1986 ;
- les mesures prescrites par les arrêtés suivants en vue de prévenir tout accident résultant des dommages occasionnés par des tiers et dans l'intérêt de la sécurité :
 - l'arrêté préfectoral du 18 avril 1984 (R.A.A. n°19 du 9 mai 1984) ayant pour objet, la réglementation des travaux effectués à proximité des canalisations de transport de gaz dans le département de l'Hérault ;
 - l'arrêté préfectoral en date du 9 juillet 1972 (R.A.A n°36 de 22 août 1972) relatif aux travaux ou opérations entrepris à proximité des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
 - le décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
- les prescriptions générales de hauteur préservant la vue d'ensemble et la silhouette générale de la Ville depuis la place du Peyrou dans les périmètres d'indice "a" ;

- les dispositions des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906 relatives aux travaux de modernisation ou d'extension des postes de transformation inscrits au plan local d'urbanisme ;
- les mesures prescrites par les textes suivants en vue de prévenir tout accident résultant du risque sismique sur le territoire :
 - le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
 - le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
 - l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
 - l'arrêté du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal »

Pour rappel :

- les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R et A 422-1 et suivants ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L., R. et A.430-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la réalisation des parcs d'attraction et des aires de jeux ouverts au public, des aires de stationnement ouvertes au public et d'une capacité d'au moins dix unités et les affouillements et exhaussements d'au moins deux mètres de dénivelé et de 100 mètres carrés de superficie sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation et réglementés dans les conditions définies aux articles L., R. et A.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs sont soumises à autorisation ou réglementées dans les conditions définies aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés répertoriés au plan local d'urbanisme sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les lotissements sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L. et R.442-1 et suivants et A.424-10 et 11 du code de l'urbanisme ;
- en application du code minier (article 131) tous les forages ou puits de plus de 10 mètres sont soumis à déclaration auprès de l'ingénierie des mines. De plus, les forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé ;

- l'ouverture et l'exploitation de carrière et leur remblaiement sont soumises, outre aux dispositions du présent règlement, au contrôle défini par le code de l'urbanisme, article R.442 et suivants, et par le code de l'environnement, article L.512-1 et suivants ;
- au titre des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement, tout déversement, rejet, dépôt direct ou indirect d'eau ou de matière et plus généralement, tous faits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau superficielle ou souterraine sont dans certains cas soumis à autorisation ou déclaration ;
- les surfaces minimum des exploitations agricoles sont définies par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 1993 dans le cadre du schéma directeur départemental des structures agricoles du département de l'Hérault en application de l'article L.312-5 du code rural.

CHAPITRE III : DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le présent PLU institue des "zones urbanisées", des "zones d'urbanisation future", des "zones agricoles", et des "zones naturelles" comprenant, le cas échéant des secteurs définis par leur règlement.

a) Les zones urbanisées sont :

- les zones 1U1, 1U2, 1U3, 1U4, 1U6, 1U7, 1U8, 1U9, 1U10
- les zones 2U1, 2U2, 2U3, 2U4, 2U5, 2U6, 2U7, 2U8, 2U9
- les zones 3U1, 3U2
- les zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4
- la zone 6U

b) Les autres zones sont :

- les zones AU0, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5, 4AU6, 5AU, 6AU, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU, 13AU, 14AU, 15AU, A, N

c.) Ces zones comprennent le cas échéant des secteurs dotés de règles particulières répondant à la spécificité de certains quartiers, sites ou secteurs.

Ces secteurs correspondent à des entités géographiques, identifiés par les indices de zone "1", "2", "3"... : par exemple 2AU-1.

2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.

Il s'agit :

– des périmètres de prescriptions architecturales particulières, institués en bordure des linéaires des voies comprises dans les secteurs suivants, repérés dans les documents graphiques du règlement (dans ces périmètres figurent les dispositions prises en vertu du L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville) :

- | | |
|---------------------------------|------------------------------------|
| • "faubourg Saint Jaumes" | • "faubourg Gare" |
| • "faubourg Figuerolles" | • "faubourg Boutonnet" |
| • "route de Ganges" (RD 986) | • "boulevard des Arceaux" |
| • "avenue Pierre Mendès France" | • "Avenue Raymond Dugrand" (RD 21) |
| • "autoroute A9" | |

– des périmètres de prescriptions générales de hauteur, dont celui issu de la servitude du Peyrou (indice a), identifiés par les indices de zone "a", "b", "c", "d", "e", ou "f" ;

– des périmètres dans lesquels les démolitions de tout ou partie des immeubles sont soumises au permis de démolition et pourront être interdites pour motifs d'ordre esthétique ou historique, identifiés par l'indice de zones "W" en application de l'article R.123-11 h) du code de l'urbanisme ;

– des périmètres dans lesquels la modification ou la suppression de tout ou partie des plantations est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite pour des motifs d'ordre historique ou écologique en application de l'article R.421-23 h) du code de

l'urbanisme, identifiés comme espaces à protéger au titre du L.123-1-5 III 2° sur les documents graphiques du règlement ;

- des servitudes de recul en bordures de voies importantes repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- de l'application dans certaines zones des dispositions de l'article L.123-1-5 5° alinéa du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique de tout ou partie de bâtiments ;
- des périmètres de servitude non-aedificandi, établis le long des cours d'eau ou portions de cours d'eau permanents ou temporaires repérés dans les annexes sanitaires du PLU ;
- des prescriptions de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans certaines zones ;
- des espaces boisés classés à conserver ou à créer, repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des emplacements réservés repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite, repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- des périmètres où des prescriptions relatives à la création de logements locatifs sociaux s'appliquent (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de desserte par le tramway où les normes minimales de stationnement sont allégées (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement ;

CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

**TITRE II :
DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

ZONE 1U1

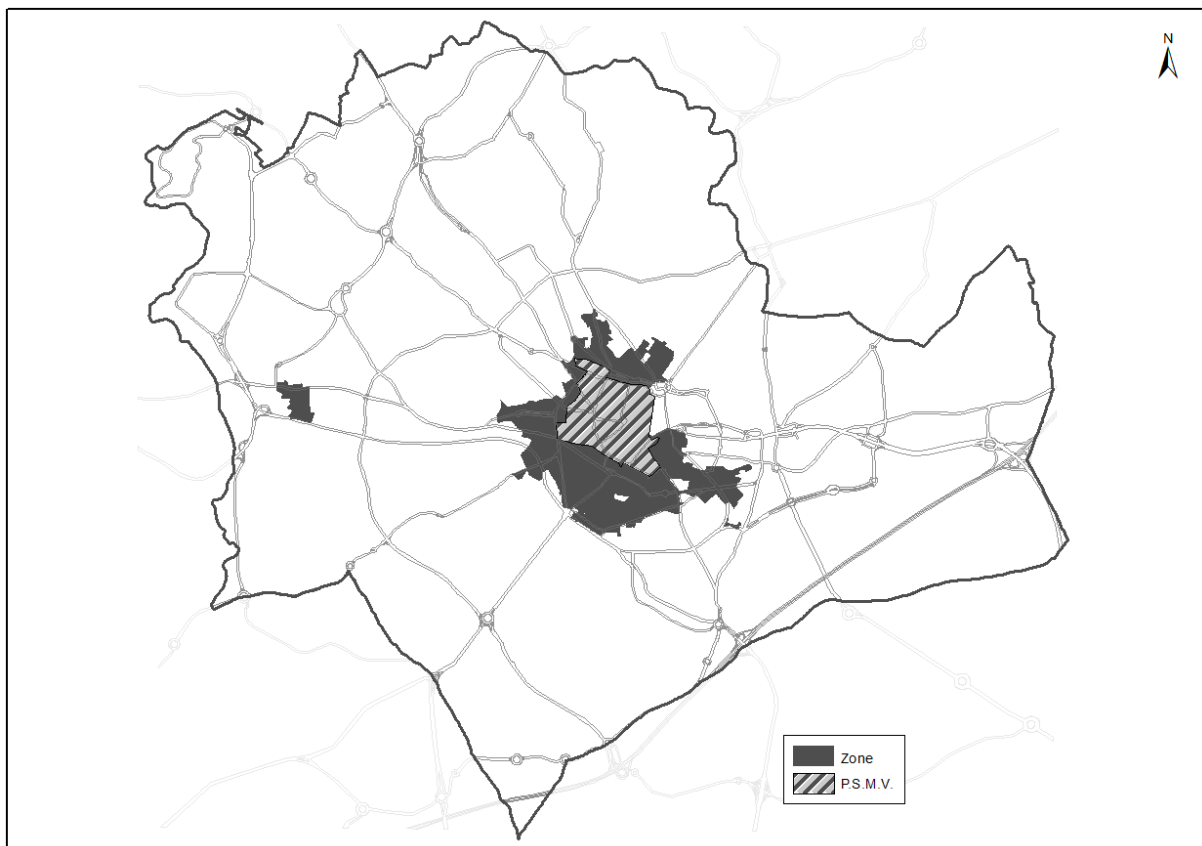
CARACTERE DE LA ZONE:

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

LOCALISATION :

Celleneuve, Bouttonnet, Figuerolles, Gambetta, Clémenceau, Berthelot, Gares, Saint François, Pont Juvénal, Polygone, Beaux-Arts, Pasquier, Les Arceaux, Nouveau Saint Roch, avenue du Petit Train.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 1U1 se caractérise par :
 - l'interdiction des installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
 - des normes minimales de stationnement allégées compte tenu du caractère central et dense des secteurs concernés et de la desserte par le tramway ;

- Des secteurs divisent, en outre, la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles d'implantation des bâtiments, de hauteur maximale et d'aspect extérieur, en fonction des caractéristiques de chacun des quartiers :
 - secteur 1U1-1 : faubourgs localisés à forte identité architecturale dans la première couronne autour du centre historique
 - hauteur respectueuse de la morphologie des îlots
 - règles architecturales précises
 - inconstructibilité en cœur d'îlot

 - secteur 1U1-2 : ensemble des grands îlots situés dans les faubourgs de la première couronne d'urbanisation autour du centre historique
 - hauteur limitée en cœur d'îlot
 - règles architecturales précises

 - secteur 1U1-3 : le Polygone
 - hauteur importante

 - secteur 1U1-4 : faubourg Celleneuve
 - règles architecturales précises

 - secteur 1U1-6 : secteur Berthelot
 - typologie de maisons en cœur de parcelles

 - secteur 1U1-7 : secteur Du Guesclin
 - hauteur adaptée à l'environnement urbain
 - règles d'implantation précises

 - secteur 1U1-8 : ZAC Nouveau Saint Roch
 - hauteur adaptée à l'environnement urbain
 - règles d'implantation précises

 - secteur 1U1-9 : Sud Ecusson
 - règles architecturales précises
 - règle de stationnement particulière

 - secteur 1U1-10 : ancien lycée Pierre Mendès France, boulevard Clemenceau
 - règles architecturales précises

- Le cas échéant (principalement dans le secteur 1U1-1), des prescriptions architecturales particulières (notamment de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur) s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs, en bordure des linéaires de voies présentant une unité architecturale, délimités dans les documents graphiques du règlement : "faubourg Figuerolles", "faubourg Boutonnet", "boulevard des Arceaux", "faubourg Saint-Jaumes", "faubourg gare", "quai du Verdanson – quai des Tanneurs".

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

2) Dans le secteur 1U1-8

a) Principe général

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L123-5 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone.
- 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.

b) Règles particulières

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liée aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de

logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer notamment aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains**Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Définition de l'alignement :**

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

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

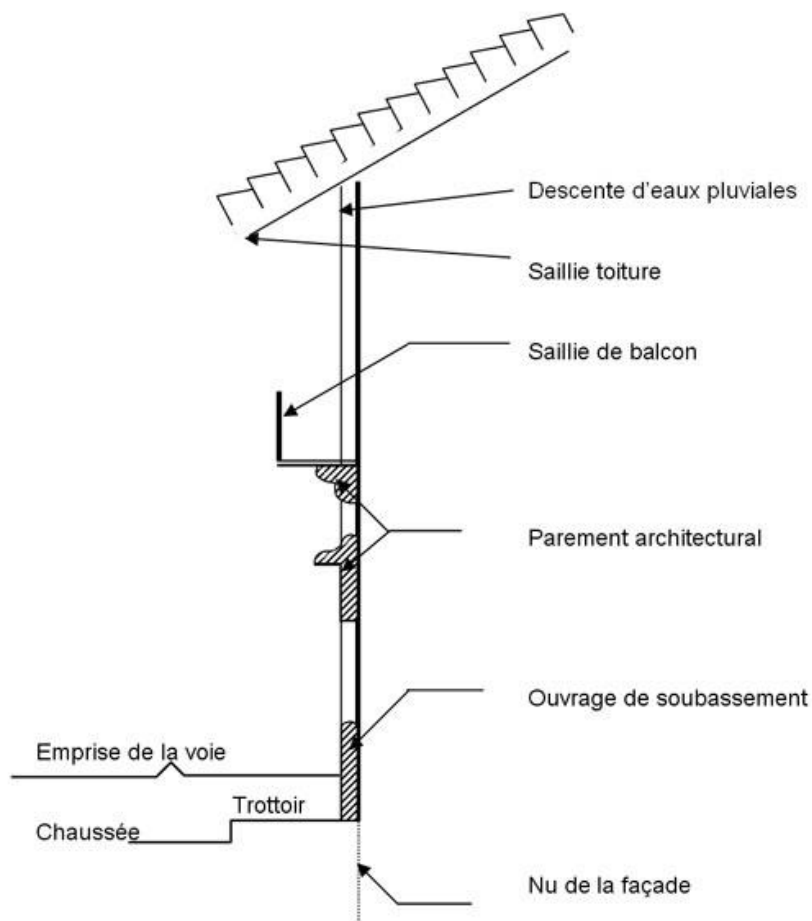
1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc ...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4 et 1U1-9 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- Les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, les cas échéants.
- Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
 - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
 - l'aménagement des accès ;
 - ou pour tout autre motif architectural,

Ces retraits devant au plus être de 3 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

Le long de l'avenue de la Liberté, entre la rue Anterrieu et la rue Guillaume de Nogaret, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement avec un retrait maximum de 6 mètres.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

3) Dans le secteur 1U1-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- En règle générale, les constructions seront implantées à l'alignement des voiries.
- Nonobstant les règles définies au paragraphe 1), les retraits ou surplomb sur toute ou partie de la voie pourront être autorisés, suivant le parti architectural et son intégration dans l'environnement immédiat, sous réserve qu'il permette d'assurer un fonctionnement normal de la ville dans le respect de la sécurité civile et routière.

4) Dans le secteur 1U1-6 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait :
Règle de prospect : $D \geq 2A$

5) Dans le secteur 1U1-7 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et nonobstant son sous chapitre b1 ; Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Le long de la rue Du Guesclin :

- En-deçà de la cote 37,50 m NGF, les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. Au-delà de la cote 37,50m NGF, les constructions seront contenues en-dessous d'une oblique ascendante de 60 degrés.
En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

Le long de la rue Aristide Ollivier :

- Les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.
- En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

Au niveau du viaduc Henry Frenay :

- les constructions seront implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation.
- Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 3 mètres au-dessus de la surface de l'ouvrage finie, hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur. Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantés jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

6) Dans le secteur 1U1-8 :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement. Il en est de même pour les constructions susceptibles d'être réalisées sur ou sous le domaine public couvert par cette emprise.

7) Dans le secteur 1U1-10 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée à l'alignement des voies sur au moins 50 % du linéaire de la parcelle. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

8) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "boulevard des Arceaux" :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 8 du présent article :

- Les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou en retrait de 6 mètres minimum selon les indications du document graphique joint en fin du présent règlement de la zone 1U1. Les façades ainsi alignées (constructions implantées à l'alignement des voies) pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
 - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
 - l'aménagement des accès ;
 - ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 3 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

9) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement:

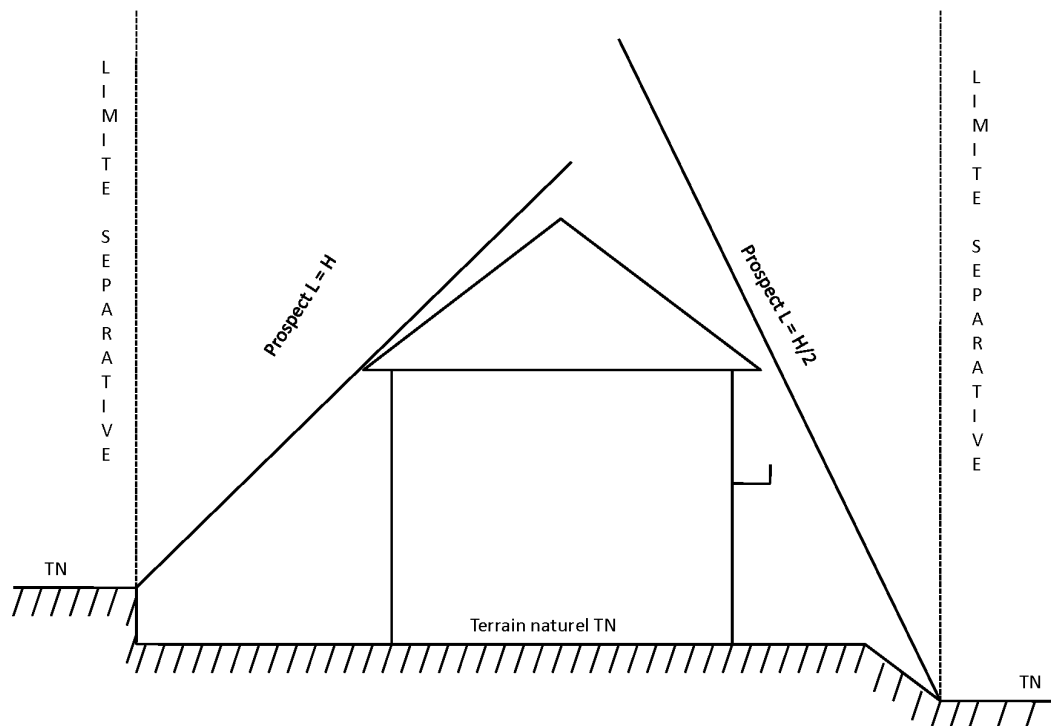
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7 et 1U1-9 :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

b) Règle particulière :

Les constructions édifiées sur le domaine public seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

2) Dans le secteur 1U1-1 :

- Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique ou de l'alignement des façades, le cas échéant.

• **façades latérales :**

Ces façades devront être implantées sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. On pourra déroger à cette obligation d'implantation en limite séparative 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 des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- façades arrières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Aucune constructibilité possible en dehors des parkings en sous-sol ou semi-enterrés, des piscines et des équipements publics ou collectifs.

Les constructions seront implantées à une distance $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :

- accord du propriétaire voisin,
- existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- ouvrage ou construction à caractère public ou d'intérêt général, lié au transport et/ou à la distribution d'énergie, ou aux communications.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pouvant être implantées jusqu'en limite séparative.

3) Dans les secteurs 1U1-2, 1U1-4, 1U1-7 et 1U1-9 :

- Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique ou de l'alignement des façades, le cas échéant.

- façades latérales :

Ces façades devront être implantées sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. On pourra déroger à cette obligation d'implantation en limite séparative 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 des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- façades arrières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Les constructions seront implantées à une distance $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 3 mètres. d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :

- accord du propriétaire voisin,
- existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- ouvrage ou construction à caractère public ou d'intérêt général, lié au transport et/ou à la distribution d'énergie, ou aux communications.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pouvant être implantées jusqu'en limite séparative.

4) Dans le secteur 1U1-3 :

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative, suivant le parti architectural et son intégration dans l'environnement immédiat.

5) Dans le secteur 1U1-6 :

- Les constructions seront implantées à une distance $L >$ ou $=$ à H et au minimum $L >$ ou $=$ à 4 mètres d'une limite séparative :

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Implantations des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites, ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale telle que définie à l'article 10 supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

6) Dans le secteur 1U1-8 :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives, sauf convention contraire entre les parties.

Toutefois, les implantations restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses, de même que le

meubler urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

7) Dans le secteur 1U1-10 :

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée en limite séparative ou avec un recul de 2 mètres minimum. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Dans tous les secteurs :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

2) Dans le secteur 1U1-8 :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :

Non réglementé.

2) Dans le secteur 1U1-8 :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être réalisés en dehors de cette limite :

- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, ou semi-enterrées dans la limite de 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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 travaux de mise aux normes et d'installations diverses permettant l'amélioration du confort et de la sécurité des bâtiments existants.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

1) Définition de la hauteur maximale des constructions :

a) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Dans le secteur 1U1-3

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des émergences d'installations techniques, dont celles liées à la sécurité des personnes, des éléments architecturaux signaux, des verrières ou toutes autres émergences permettant un éclairage naturel des bâtiments, des cheminées, des antennes et des enseignes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

c) Dans le secteur 1U1-8

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France exprimé en mètres NGF.

2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6 et 1U1-9 :

Pour conserver le caractère du paysage urbain la hauteur des bâtiments projetés en bordure des voies publiques devra être adaptée à la hauteur des bâtiments avoisinants.

Dans le respect de la règle édictée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 3 à 11 d'une part et au paragraphe 12 d'autre part, sauf dans le cas d'une démolition, où les constructions pourront être reconstruites à la même hauteur que le bâtiment antérieur.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" cette hauteur sera, dans tous les cas, limitée à 49 m NGF hors tout.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

3) Normes spécifiques dans le secteur 1U1-1 :

a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions : 11 mètres.

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

c) En cas de toitures terrasses :

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, les normes spécifiques de hauteurs maximales indiquées aux paragraphes a) et b) précédents sont minorées de 1 mètre.

4) Normes spécifiques dans les secteurs 1U1-2 et 1U1-9:

a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions
- Dans les secteurs 1U1-2 et 1U1-9 11 mètres.

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

Au-delà de la bande des 16 mètres par rapport à l'alignement, la règle de hauteur la plus restrictive s'applique.

c) En cas de toitures terrasses :

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, les normes spécifiques de hauteurs maximales indiquées aux paragraphes a) et b) précédents sont minorées de 1 mètre.

5) Normes spécifiques dans le secteur 1U1-10 :

a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions
- Dans le secteur 1U1-10..... 16 mètres

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

Au-delà de la bande des 16 mètres par rapport à l'alignement, la règle de hauteur la plus restrictive s'applique.

6) Norme spécifique dans le secteur 1U1-3 :

53,50 mètres NGF.

7) Norme spécifique dans le secteur 1U1-4 :

11 mètres.

8) Norme spécifique dans le secteur 1U1-6 :

12 mètres.

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, cette norme spécifique de hauteur maximale indiquée est minorée de 1 mètre.

9) Norme spécifique dans le secteur 1U1-7 :

21 mètres.

10) Norme spécifique dans le secteur 1U1-8 :

- ...dans le périmètre A :	50 NGF
- ...dans le périmètre B :	53 NGF
- ...dans le périmètre C :	55 NGF
- ...dans le périmètre D :	63 NGF
- ...dans le périmètre E :	85 NGF

11) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :**

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes

doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Dans les secteurs à toiture en pente, les terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles soient accessibles ;
- que leur surface représente au maximum 1/3 de l'emprise totale de la couverture dans laquelle elles s'inscrivent ;
- qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ;

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les équipements publics et les équipements collectifs.

2) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

3) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3 et 1U1-9 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, au paragraphe 2) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

4) Dans le secteur 1U1-10 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, au paragraphe 2) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôtures

La hauteur maximum est de 2 mètres.

5) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :

Aux règles édictées aux paragraphes précédents du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- En ce qui concerne les bâtiments :

L'emploi en toiture de la tuile canal ou similaire ou de l'ardoise dans certains cas spécifiques est imposé dans l'ensemble des secteurs, hormis sur les secteurs représentés dans les documents graphiques du règlement. De manière exceptionnelle, des raccords de toiture pourront être mis en œuvre en toiture plate si la configuration des toitures à liaisonner le nécessite, en harmonie avec les toitures environnantes.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Sur les toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, seront regroupées et dissimulées, verticalement par des acrotères de hauteur adaptée, horizontalement par des structures de type grilles caillebotis, capotage...

6) Dans le secteur 1U1-3 :

Aux règles édictées aux paragraphes 1, 2 (le cas échéant), et 3 du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les émergences d'installations techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

L'architecture des bâtiments peut comporter pour des motifs d'éclairage naturel, de signalétique et de qualité architecturale, des verrières, des éléments architecturaux signaux et des enseignes aux dimensions importantes.

L'édification des verrières doit s'inscrire dans le parti architectural des constructions et s'intégrer à l'environnement immédiat des bâtiments dans un souci d'esthétique et de valorisation du secteur.

7) Dans le secteur 1U1-8 :

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent sont autorisés pour permettre d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.

Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.

8) Dans les secteurs de prescriptions architecturales particulières "faubourg Figuerolles", "faubourg Boutonnet", "faubourg Saint-Jaumes", "boulevard des Arceaux", "quai du Verdanson – quai des Tanneurs", ainsi que dans le secteur 1U1-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, aux paragraphes 2, 3 et 4 du présent article, s'ajoutent ou se substituent les règles suivantes :

- Toitures

Le faitage des toitures de toute construction implantée à l'alignement doit être parallèle à celui-ci.

- Façades

La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m, doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.

Le plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 45 cm par rapport au niveau de la voie.

Les façades devront respecter la composition traditionnelle avec socle (soubassement en relief ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade), corps et couronnement.

- Menuiseries :

Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble.

Les fenêtres doivent être posées à l'intérieur du tableau des baies, avec un retrait minimum de 15cm du nu extérieur du mur de façade.

Elles doivent occuper la totalité de l'ouverture des baies et en suivre la forme, notamment pour les baies cintrées.

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent retrouver les profils et les proportions des fenêtres correspondant à la typologie de la façade.

- Annexes

Elles feront partie intégrante de la construction.

- Percements

Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Les percements réalisés sur les parties conservées des immeubles existants devront respecter l'ordonnancement et la composition de la façade.

- Matériaux

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

- Clôtures

La hauteur maximum est de 2 mètres.

Elles sont en outre composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical accompagnée de plantations.

Les clôtures ne peuvent être composées de sections de murs pleins d'une longueur supérieure à 12 mètres ; sinon elles doivent être divisées en segments, entre 6 et 12 m de longueur, différenciés par le jeu des matériaux ou autres.

Cas particulier des clôtures sur l'allée Antonin CHAULIAC :

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical. La réalisation d'un mur plein n'est pas autorisée.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique :

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6 et 1U1-7 :

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinés aux commerces :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements) ;

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

3) Dans le secteur 1U1-8:

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– Hôtels :

1 place pour 3 chambres

– Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 places pour 2 logements).

Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une

aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

4) Dans les secteurs 1U1-9 et 1U1-10 :

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 100 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinés aux commerces :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements) ;

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

5) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

6) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet prévoit la réalisation d'un sous-sol sur la totalité du terrain.

3) Dans le secteur 1U1-8 :

a) 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.

b) Règles particulières

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 des végétaux.

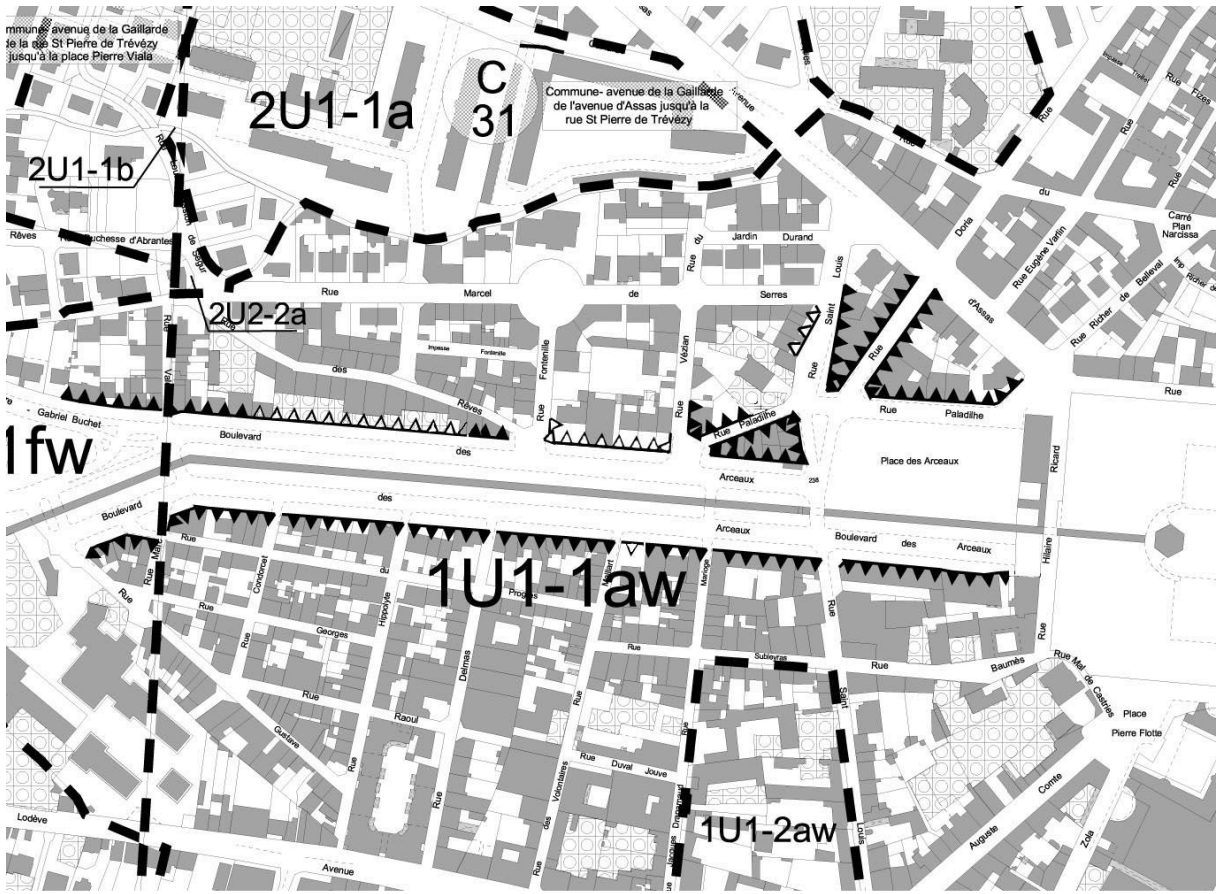
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

SECTEUR DE PRESCRIPTIONS
ARCHITECTURALES PARTICULIERES

"BOULEVARD DES ARCEAUX"



- △△△ parcelles sur lesquelles les constructions devront être implantées en retrait de 6m par rapport à l'alignement
- ▲▲▲ parcelles sur lesquelles les constructions devront être implantées à l'alignement

ZONE 1U2

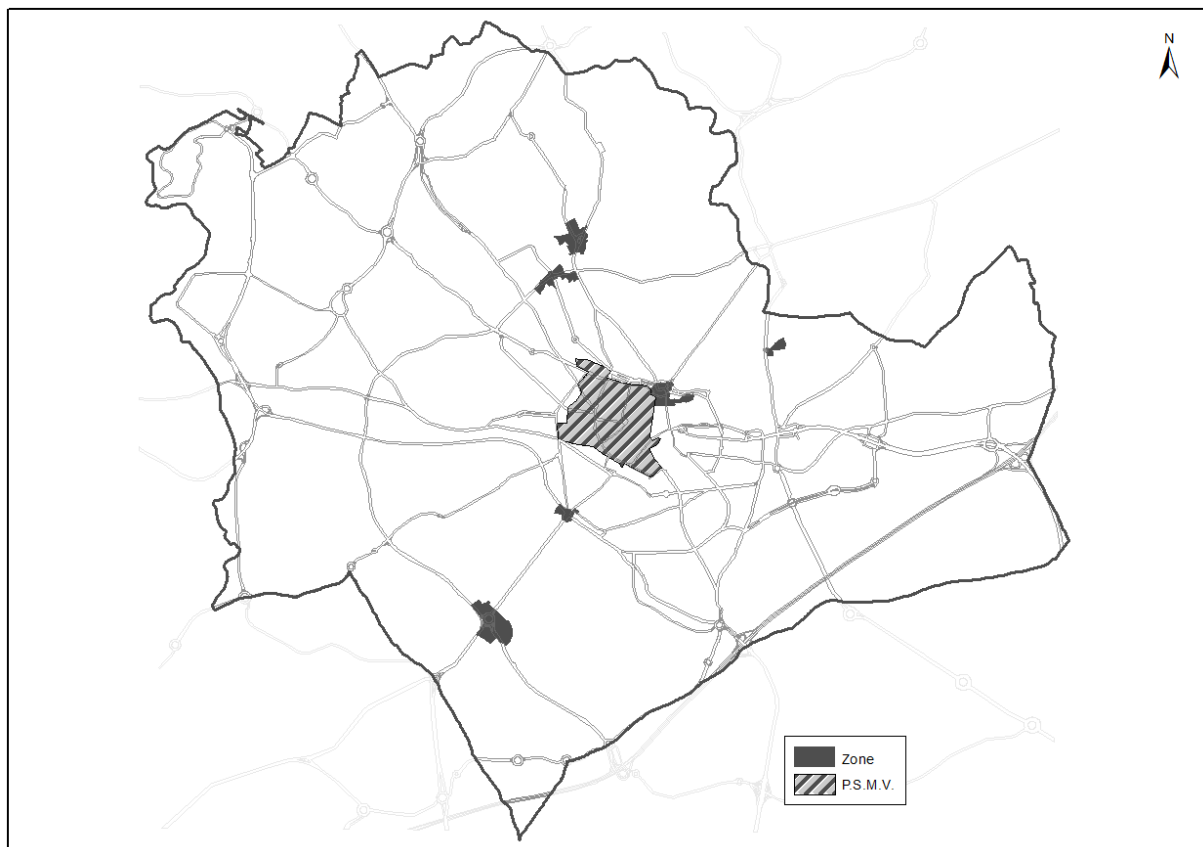
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone correspond à des lieux stratégiques, situés aux entrées du centre-ville, qui méritent d'être restructurés pour marquer leur vocation de «porte de ville».

LOCALISATION :

Place de la Voie Domitienne, place du 11 novembre 1918, place Emile Martin, Corum, Rue d'Argencourt, place du 8 mai 1945, place Flandres-Dunkerque, place du Corps expéditionnaire français en Italie.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Caractère dominant de la forme architecturale ;
- Notion de point de repère / recherche d'un symbole exprimant l'identité de la ville ou du quartier, en fonction des sites considérés ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- 6 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- La zone 1U2 se caractérise par :
 - l'autorisation de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
 - des règles d'implantation des constructions souples et l'autorisation de surplomb partiel ou total des voies publiques.
- 8 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :
 - 1U2-1 : place Flandres-Dunkerque
 - 1U2-2 : place du 8 Mai 1945
 - 1U2-3 : place de la place voie Domitienne
 - 1U2-4 : place Emile Martin
 - 1U2-5 : secteur Corum
 - 1U2-6 : secteur Pompignane, place du Corps expéditionnaire français en Italie
 - 1U2-7 : secteur Beaux-arts / Boutonnet
 - 1U2-8 : place du 11 novembre 1918
- Dans le périmètre d'indice "w" , la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération

et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privatifs doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès

sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", téléphone, vidéocommunication devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

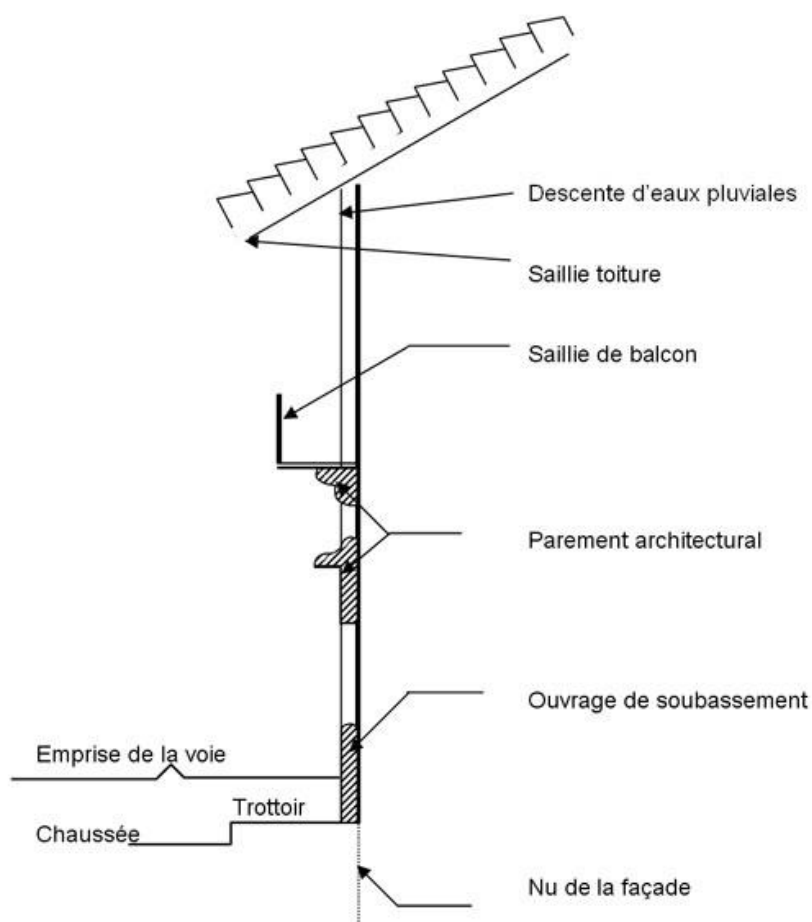
1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur Inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc ...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 1U2-1, 1U2-2, 1U2-4, 1U2-5, 1U2-7 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques :

- Les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, les cas échéants.
- Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
 - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
 - l'aménagement des accès ;

- ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 3 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

3) Dans le secteur 1U2-3 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les rez-de-chaussée des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement à l'exception, le cas échéant, des accès piétons et véhicules. Au-delà du rez-de-chaussée, des reculs seront possibles sans pouvoir excéder 3 mètres de profondeur.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques :

– Les constructions pourront être implantées soit en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, soit en retrait pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils soient inférieurs à 0,80 mètre et qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

4) Dans le secteur 1U2-6 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible définie par les documents graphiques du règlement.

Nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, des surplombs seront admis sur l'espace public existant ou prévu, lorsque les besoins de la conception technique ou architecturale le justifient, en ménageant une hauteur libre de 4,50 mètres depuis le sol fini après travaux et dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

5) Dans le secteur 1U2-8 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement du domaine public ou en continuité des façades existantes, soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 75% maximum de la surface totale de la façade en élévation, pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

6) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

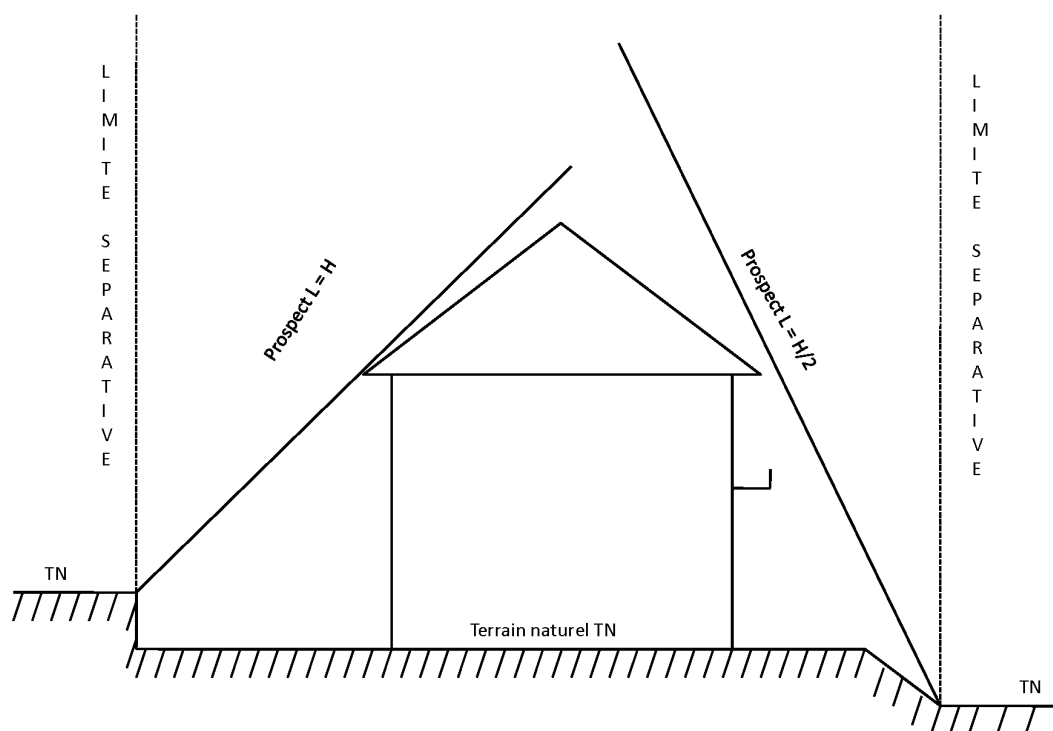
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

b) Règle particulière :

Les constructions édifiées sur le domaine public seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

2) Dans les secteurs 1U2-1, 1U2-2, 1U2-3, 1U2-4, 1U2-7 et 1U2-8 :

Les constructions seront soit implantées en limite séparative, soit en recul avec $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3 \text{ m}$.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

3) Dans le secteur 1U2-5

- La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = \text{ou} > \text{à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 3 \text{ mètres}$).
- Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

4) Dans le secteur 1U2-6

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

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

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

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

2) Dans les secteurs 1U2-1, 1U2-2, 1U2-3, 1U2-4, 1U2-5, 1U2-7 et 1U2-8 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

3) Dans le secteur 1U2-6 :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans le secteur 1U2-1 non réglementé
- dans le secteur 1U2-2 18 m
- dans le secteur 1U2-3 23 m
- dans les secteurs 1U2-4 21 m
- dans le secteur 1U2-5 54 m NGF
- dans le secteur 1U2-6
 - secteur A 22 m
 - secteur B 30 m
- dans le secteur 1U2-7 15 m
- dans le secteur 1U2-8 18 m

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "c" : côtes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 m
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 m

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

- a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

L'architecture de toutes constructions nouvelles ou réhabilitées, devra marquer l'espace fortement et originalement.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Notion de signal, de point de repère dans la Ville et de porte de ville ou de quartier.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins, en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.

Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, réhaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

2) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Sans préjudice des règles du paragraphe 1) qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction

des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet prévoit la réalisation d'un sous-sol sur la totalité du terrain.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

ZONE 1U3

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone stratégique (entrée de ville nord-est et proximité d'un grand équipement public : le Corum) qui doit faire l'objet d'une grande rigueur urbanistique et architecturale.

LOCALISATION :

route de Nîmes, quartier des Beaux Arts.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Structurer un quartier en évolution en valorisant le paysage urbain de l'entrée de ville aux abords de la route de Nîmes ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (installations utiles au fonctionnement collectif urbain).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Constructions envisagées : habitat collectif tout en favorisant, notamment en bordure de la route de Nîmes, l'installation d'équipements publics et d'activités (à l'exception des installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif).
- Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à

l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Une contre allée de desserte de 3,5 mètres d'emprise parallèle à la route de Nîmes assurera le maillage des voies publiques existantes ou à créer (voir plan masse). Les accès aux îlots ainsi définis se feront à partir de cette contre allée et / ou à partir des voies adjacentes.

En aucun cas ils ne pourront se faire directement depuis de la route de Nîmes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

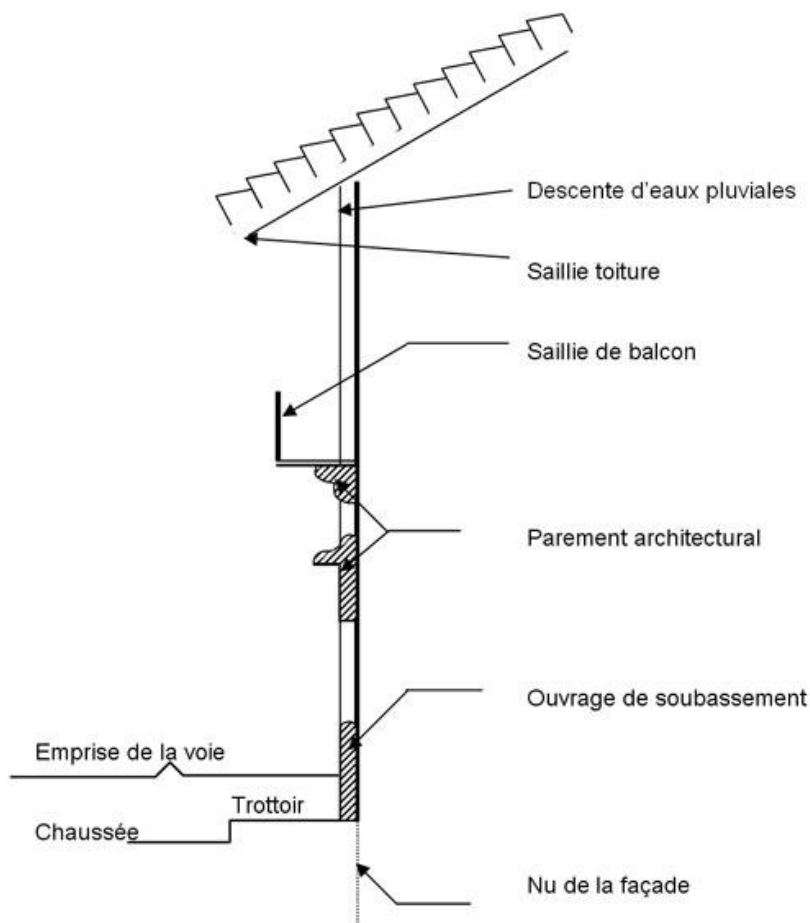
1) Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 2) du présent article :

L'implantation des constructions sera conforme aux documents graphiques du règlement.

En règle générale :

Les façades sur rues seront implantées obligatoirement à l'alignement des voies, en ordre continu tel que défini au document graphique.

Toutefois, des retraits partiels en plan ou en élévation pourront être tolérés pour répondre aux exigences d'un parti architectural.

Toutefois, ces règles générales ne s'appliquent pas aux constructions existantes faisant l'objet d'une réhabilitation et/ou d'une extension mesurée.

Cas particuliers

– **Rue Bernard Délicieux :**

- L'îlot jouxtant la Rue Bernard Délicieux ne présentera pas de façade en ordre continu sur cette rue de manière à dégager un espace libre largement ouvert sur cette voie.
- Les retours des façades adjacentes seront implantés en retrait conformément au document graphique.

– **Ilot A** : (voir document graphique)

Les façades des bâtiments principaux seront implantées à l'alignement des voies tel que défini au document graphique, des retraits et/ou des surplombs partiels en plan ou en élévation seront autorisés.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes faisant l'objet d'une réhabilitation et/ou d'une extension mesurée.

– **Ilots B et C** : (voir document graphique)

L'implantation des constructions sur les îlots B et C devra permettre une percée visuelle parallèle à la Route de Nîmes et à la Rue de Substantion d'environ 8 à 10 mètres de large et située sensiblement dans l'axe des îlots et ce, sur toute la hauteur des constructions.

Cet axe fera l'objet d'un traitement paysager particulier et tout stationnement y sera rigoureusement interdit.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions existantes faisant l'objet d'une réhabilitation et/ou d'une extension mesurée.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

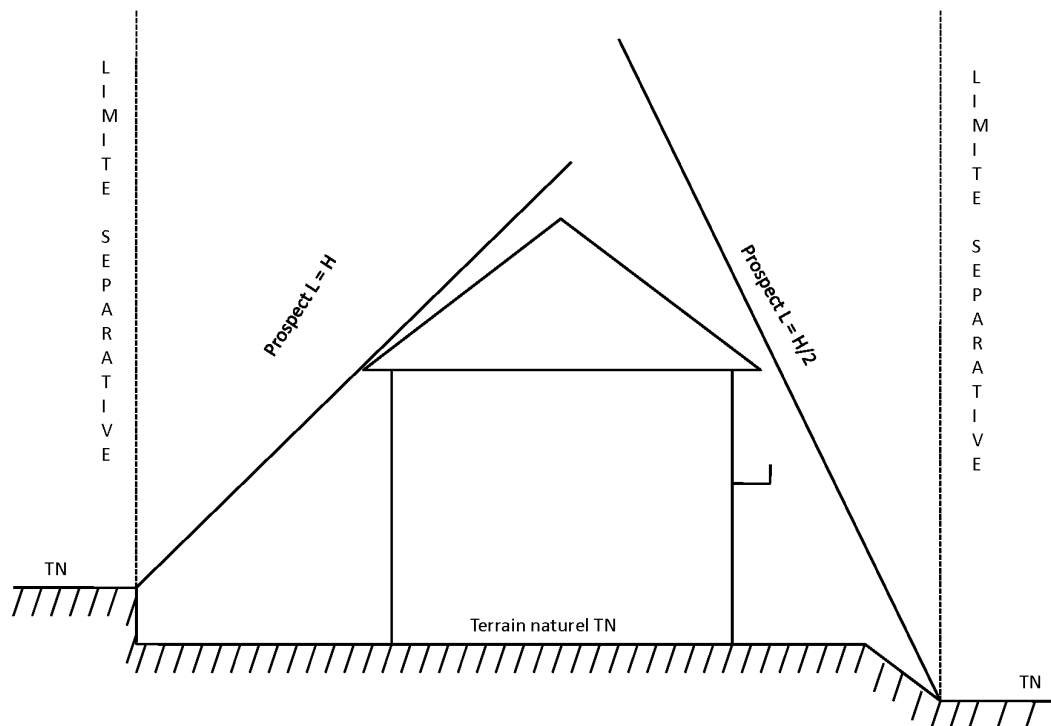
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

1) Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite des alignements de façades imposés dans les documents graphiques :

• façades latérales :

Cas général :

Ces façades devront être mitoyennes sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. Toutefois, l'implantation des constructions devra respecter l'emprise de la percée visuelle définie à l'article 6.

Cas particulier :

- **Ilot A jouxtant la voie nouvelle C57** : (voir document graphique)

On pourra déroger à l'obligation de mitoyenneté définie au cas général mais les façades latérales seront traitées comme des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera : $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Cependant, les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives ou de la percée visuelle

2) Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite des alignements de façades imposés par le document graphique :

Cas général :

- Les constructions seront implantées à une distance $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :
 - accord du propriétaire voisin,
 - existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

Cas particulier :

- **Ilot A :** (voir document graphique)

Les constructions seront implantées soit à une distance $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres d'une limite séparative, soit en mitoyenneté.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

Voir indications des hauteurs maximales HM reportées sur le document graphique.

Sur les parties d'îlots délimités par la route de Nîmes et la transparence visuelle, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 20 mètres.

Sur les parties d'îlots situés au-delà de la transparence visuelle jusqu'à la rue de Substantion, la hauteur maximale ne devra pas dépasser 15 mètres sur le foncier situé à l'angle de la rue de Substantion et de la rue Bernard Délicieux et 13 mètres pour le solde.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture ;
- l'architecture devra s'harmoniser avec le caractère architectural et la vocation porte de ville du grand équipement public qu'est le Corum ;
- les grandes lignes structurantes du projet seront à dominantes verticales, la jonction entre 2 façades mitoyennes devra faire l'objet d'un traitement architectural particulier assurant la transition de manière harmonieuse ;

- les parkings en rez-de-chaussée devront être situés à l'extérieur de l'enveloppe des bâtiments,
- les toitures seront réalisées uniquement en toiture terrasse, toutefois des traitements spécifiques (éclairage zénithal, verrière, pan coupé) pourront être autorisés pour répondre aux exigences architecturales ;
- les édicules et locaux techniques situés en superstructure sur la terrasse devront faire l'objet d'une intégration particulièrement soignée. Leurs hauteurs ne devront en aucune manière dépasser les niveaux de l'acrotère.
- dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique. Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

2) Dans les îlots B et C (voir document graphique) :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantation sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

hauteur maximum : 2 mètres :
les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...)

3) Dans l'îlot A (voir document graphique) :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives et à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 collective :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher ;

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux commerces :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la

règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet prévoit la réalisation d'un sous-sol sur la totalité du terrain.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 1U4

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit du quartier d'Antigone constitué par une zone de bâti dense et continue où l'habitat et l'activité se côtoient. Cette zone, couverte par un périmètre de ZAC, présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et conforter.

LOCALISATION :

Antigone



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Respect des caractéristiques générales architecturales et urbanistiques du quartier d'Antigone : forme et fonction urbaine de centralité, trame urbaine spécifique définie à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Cette zone comprend 3 secteurs qui répondent chacun aux principes d'une mixité des fonctions urbaines correspondant à la vocation de ce pôle de centralité :

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

Cette zone comprend 3 secteurs qui répondent chacun aux principes d'une mixité des fonctions urbaines correspondant à la vocation de ce pôle de centralité :

- Le secteur 1U4-1 : Ce secteur qui recouvre le centre du quartier d'Antigone et se caractérise par une forme urbaine très caractérisée traduite en particulier par l'implantation au sol des constructions.
- Le secteur 1U4-2 : Ce secteur qui occupe davantage les franges de la zone est marqué par des possibilités d'implantation des constructions plus variables.
- Le secteur 1U4-3 : Ce secteur situé à proximité du Lez présente aussi une organisation de l'espace précisément définie. Elle se caractérise en outre par des règles spécifiques de rétention des eaux pluviales.

Ces trois secteurs qui réunissent chacun les principes de mixité urbaine. Ils comprennent des périmètres particuliers de hauteur maximale qui varient dans l'ensemble de la zone.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 3 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur le plan de zonage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol, intérieures aux constructions devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans le secteur 1U4-3 :

En plus des dispositions définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension, de transformation ou de reconstruction de constructions existantes le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des deux techniques de rétention préconisées ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auquel il conviendra de se reporter.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

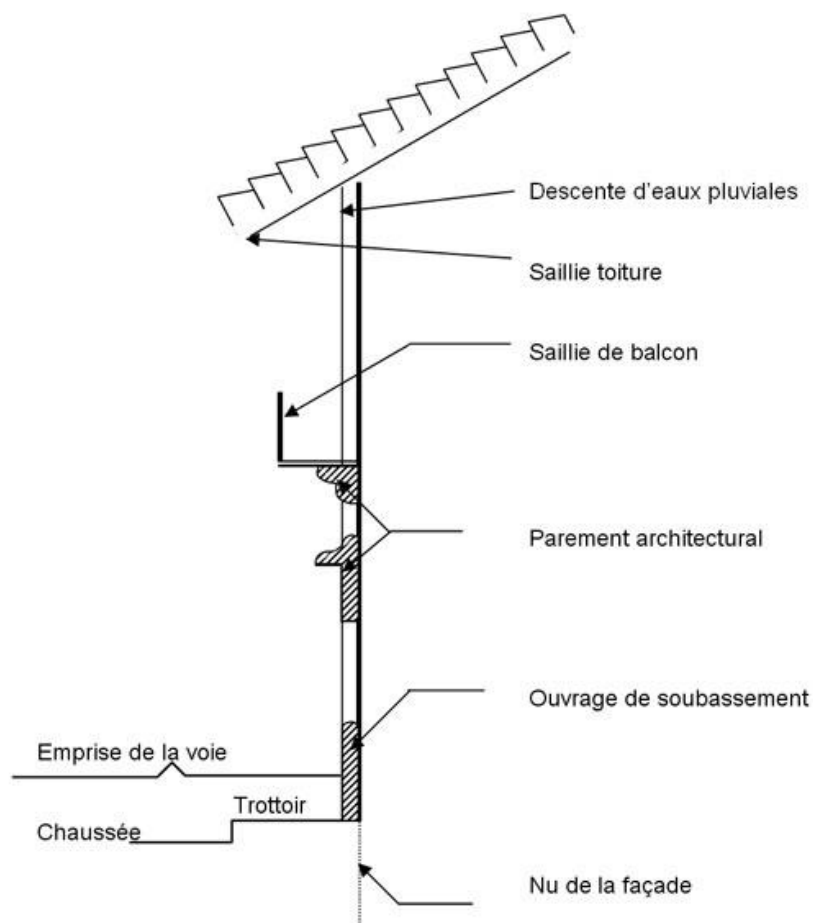
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

- a.1) 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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 1U4-1 et 1U4-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4 suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

Des surplombs sur l'espace public existant ou prévu, avec leurs ouvrages porteurs y compris au sol, seront admis, selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement en plus des cas admis dans les conditions décrites au paragraphe 1) précédent, à condition de ménager une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres à compter du sol fini après travaux.

3) Dans le secteur 1U4-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4 suivant :

Les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à celui-ci.

4) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans tous les secteurs :

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.

2) Dans les secteurs 1U4-1 et 1U4-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

3) Dans le secteur 1U4-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans tous les secteurs :

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.

2) Dans les secteurs 1U4-1 et 1U4-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Dans la limite des emprises au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

3) Dans le secteur 1U4-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 1U4-1 et 1U4-3 :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

2) Dans le secteur 1U4-2 :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 15 mètres
- 22,50 mètres
- 27 mètres
- 35 mètres
- 48 mètres NGF
- 64 mètres NGF
- 25 mètres NGF.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètre.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

- Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôtures, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés.
- Les clôtures des espaces libres (jardins, cours, places) en bordure du domaine public, seront exclusivement constitués de grilles métalliques type grilles de parc à barreaudage verticaux de 1,80m de hauteur maximum.
- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.
- Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.
- Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

2) Dans tous les secteurs sauf :

- **celui délimité par les rues de l'Acropole, de l'Epire, Poséidon et par l'avenue du Pont Juvénal ;**
- **et celui délimité par le boulevard d'Antigone, la ligne 1 du tramway et la limite de zone 1U4 :**

L'architecture des bâtiments devra respecter la forte identité architecturale et urbaine de la zone en maintenant :

- l'aspect béton architectonique définit sur l'ensemble de la zone,
- les ouvertures des loggias et terrasses,
- et en interdisant les volets et tout système d'obturation des ouvertures vitrées.

3) Dans les secteurs délimités par :

- **les rues de l'Épire, de l'Acropole, Poséidon et par l'avenue du Pont Juvénal ;**
- **le boulevard d'Antigone, la ligne 1 du tramway et la limite de zone 1U4 :**

La conception des constructions devra assurer une continuité harmonieuse avec les bâtiments existants (aspect des matériaux et modénature de façades notamment), essentiellement dans le cas de bâtiments accolés.

Les toitures terrasses sont obligatoires.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :**a) Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :
 - résidences services personnes âgées : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements.).
 - 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 et véhicules particuliers).
- constructions destinées aux bureaux :
 - 1 place pour 75 m² de surface de plancher
 - 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².
- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :
 - 1 place pour 75 m² de surface de plancher
- constructions destinées aux équipements publics :
 - établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :
 - 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Tout espace libre sera aménagé en espace accessible. Les espaces libres seront traités en fonction du caractère architectural de l'ensemble et susceptible d'accueillir notamment des équipements d'animation et des équipements publics et commerces.

Les espaces libres, autres que les voiries, seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules, sauf aux moyens d'intervention en cas de sinistre ou d'incendie, aux véhicules d'entretien, aux services.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans l'ensemble des secteurs :

Non règlementé

ZONE 1U6

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit du quartier des Consuls de Mer où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement, composé notamment de constructions à usage d'habitations collectives s'inscrivant le long du Lez en prolongement du centre-ville.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer.

LOCALISATION :

Port Marianne-Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Constitution d'une façade urbaine dense le long du Lez. Ce quartier nouveau contribue avec celui d'Antigone à élargir et à « tirer » le centre-ville jusqu'au bord du Lez, devenu un fleuve urbain totalement intégré à la ville.
- Formes urbaines traditionnelles de centre-ville : maisons de ville et immeubles sous forme d'îlots, en alignement des voiries.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone admet une mixité des fonctions urbaines dans un tissu urbain dense marqué notamment par un principe d'alignement des constructions et des hauteurs maximales importantes dont les variations marquent la structure du quartier.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération

et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché de la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 m par rapport à la limite de celle-ci.

Les accès devront être situés à une distance d'au moins 20 mètres d'un carrefour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution existant.
Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

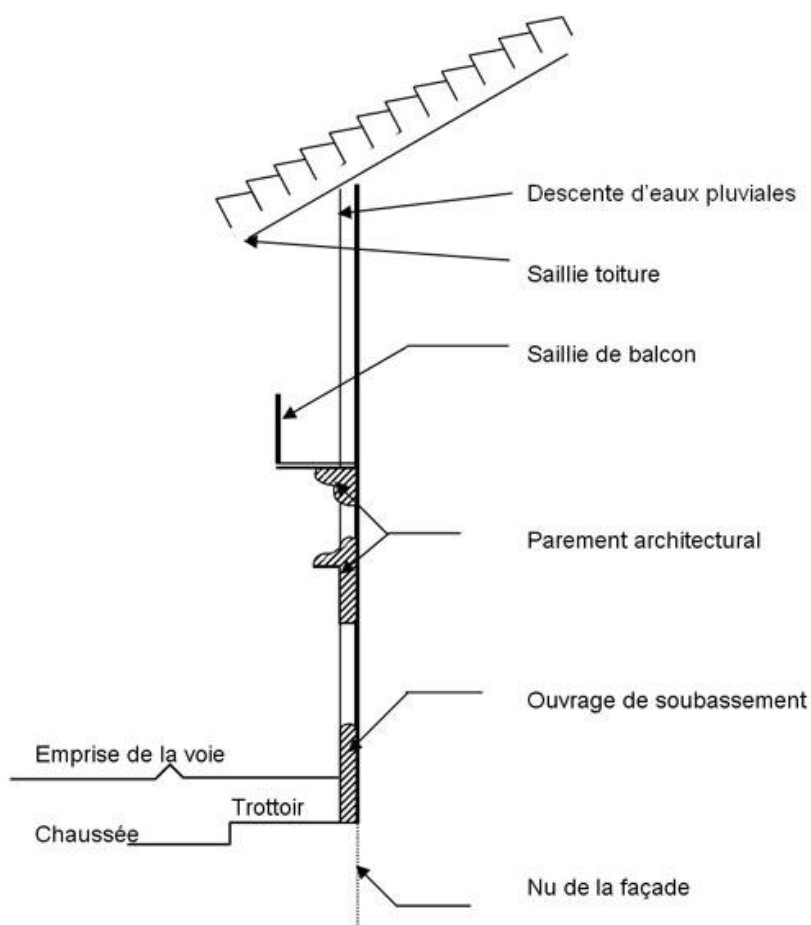
1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) 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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement.

Toutefois :

- des surplombs sur des emprises particulières de l'espace public existant ou prévu seront admis dans les cas indiqués aux documents graphiques du règlement et à condition de respecter une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum, en plus des cas admis dans les conditions décrites au paragraphe b) précédent ;
- nonobstant les dispositions du paragraphe b) précédent, les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique ne pourront présenter une saillie de plus de 1 mètre de profondeur compté horizontalement depuis le nu de la façade ;
- des retraits partiels seront admis s'ils sont justifiés par une composition architecturale.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

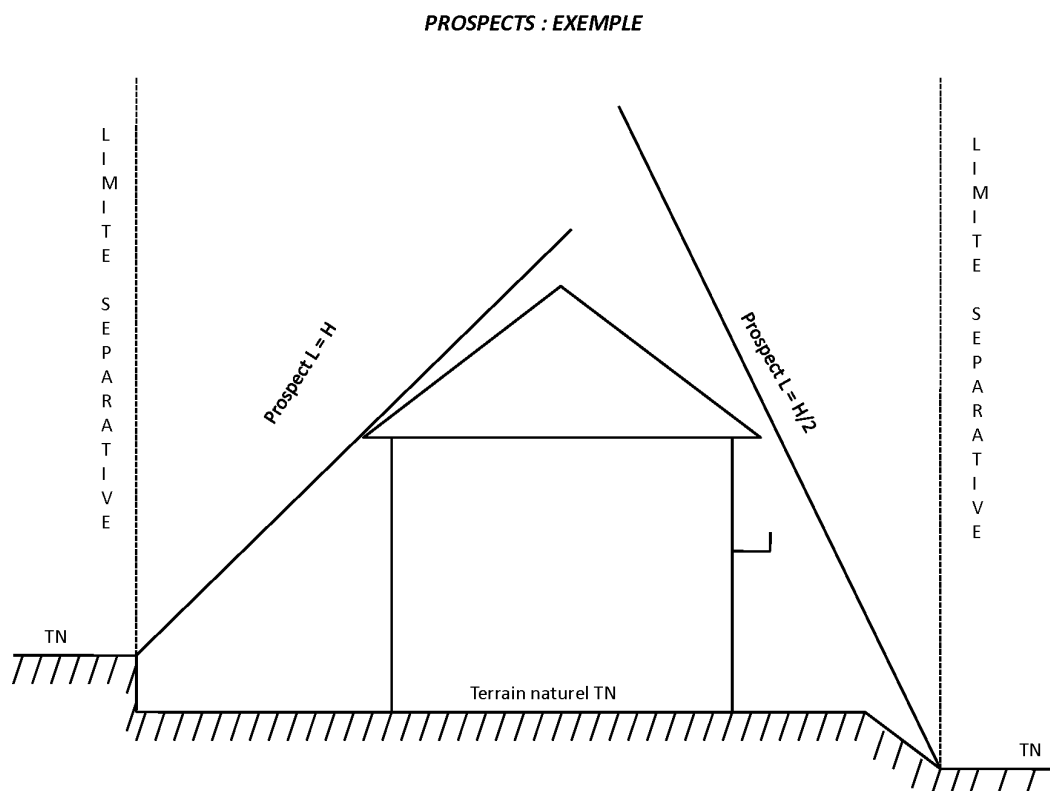
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- Cas général :

– En limite de zone :

Les façades des constructions devront être implantées avec un retrait respectant la règle $L > ou = à H/2$ et au minimum $L > ou = à 3$ mètres.

– Dans les autres cas :

Les façades des constructions pourront être implantées en limite séparative.

• Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions seront réalisées de façon à se conformer à l'ordre continu des autres constructions.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 36 mètres NGF, sauf 46,50 mètres NGF pour les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique ;
- 36,50 mètres NGF, sauf 38,50 mètres NGF pour les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique ;
- 48 mètres NGF ;
- 41,50 mètres NGF ;
- 33 mètres NGF, sauf 37 mètres NGF pour les constructions d'angle ouvertes à la circulation publique ;

En dehors de ces périmètres particuliers de hauteur délimités dans les documents graphiques du règlement, la hauteur maximale des constructions est de : 9 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

- Façades :

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- Toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture à faible pente et les faîtages orientés parallèlement à la voie, à l'exception :

- des équipements publics qui pourront faire l'objet d'un traitement spécifique,
- des constructions d'angle,
- des toitures terrasses qui sont admis dans la mesure où elles correspondent à une composition architecturale particulière.

- Autres :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement non visible du sol.

Les acrotères des constructions à toiture terrasse devront être réalisées à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les constructions à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins

engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 0,8 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- 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 et véhicules particuliers).

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :

- la préservation d'un paysage ;
- le maintien des équilibres écologiques ;
- la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant une composition générale largement végétalisée.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Ces plantations pourront être réalisées en bosquets (regroupement).

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble de la zone constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 165 000 m².

ZONE 1U7

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un nouveau quartier notamment d'habitations collectives accueillant également la faculté des sciences économiques et de gestion.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Port Marianne-Richter.

LOCALISATION :

Port Marianne-Richter



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Intégrer la construction de la faculté de sciences économiques et de gestion dans un quartier de centre-ville ;
- Favoriser l'émergence d'un tissu urbain de centre-ville par la constitution d'un réseau de voies, places et parc publics et par des constructions de hauteur modulée et à l'alignement,
- Permettre l'intégration totale du Lez (fleuve) dans la ville. Aménager son abord en espace vert pour constituer un espace de loisir majeur pour tous les Montpelliérains et marquer la volonté de réaliser en rive gauche du Lez une architecture de plus en plus « résidentielle », aérée.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone se divise en 4 secteurs :

Les secteurs 1U7-1, 1U7-2, 1U7-3 et 1U7-4 sont ouverts à la mixité des fonctions urbaines et se distinguent par leur forme très structurée autour de rues et de place et du nouveau pôle universitaire.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées l'exploitation agricole et forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseigne et d'antenne d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique

respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération. Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie :

1) Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur le plan de zonage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché de la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 m par rapport à la limite de celle-ci.

Les accès devront être situés à une distance d'au moins 20 mètres d'un carrefour.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs

- a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'Eau Potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront, lorsqu'ils existent, être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

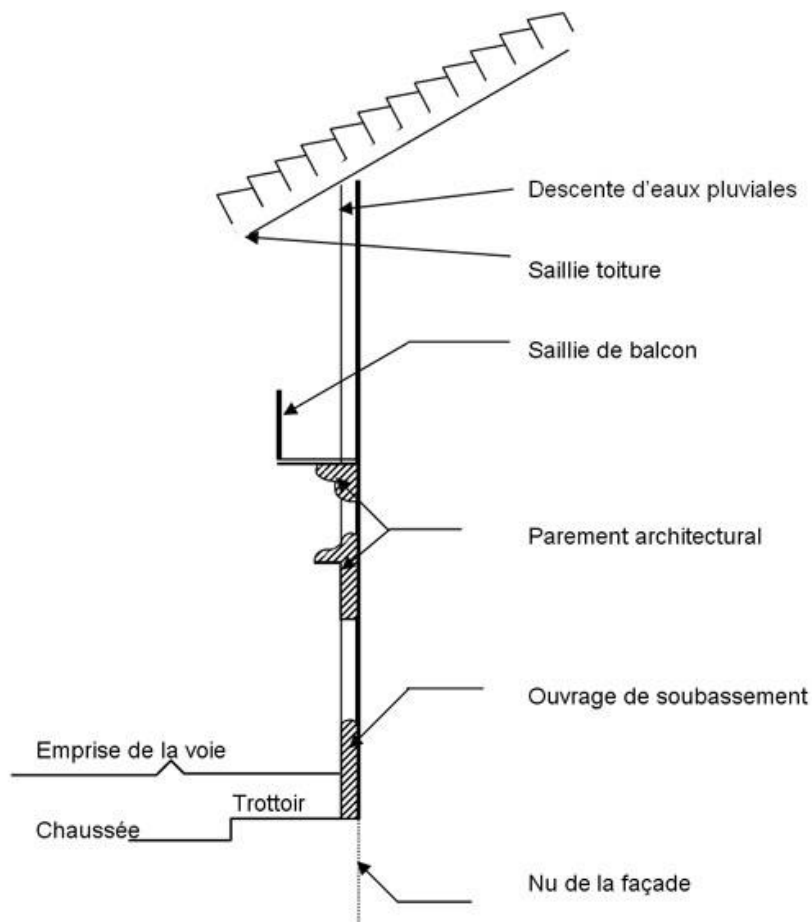
Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

SCHEMA TYPE DE FACADE



1) Dans tous les secteurs :

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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public existant ou prévu telle que définie ci-après.

2) Dans les secteurs 1U7-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 6) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

Des surplombs sur l'espace public seront admis sous réserve de respecter au niveau de la voie une largeur libre de 12 mètres au minimum et une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum, sans préjudice des cas particuliers définis ci-après.

Des surplombs sur l'espace public seront admis en vue de la réalisation d'un vélum ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'air, couvrant la Place de la Révolution française indiquée aux documents graphiques du règlement ainsi que selon le cas représenté sur les documents graphiques du règlement, à condition de respecter une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum.

3) Dans le secteur 1U7-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 6) suivant :

Les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.

Des surplombs sur l'espace public seront admis sous réserve de respecter au niveau de la voie une largeur libre de 12 mètres au minimum et une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum. En vis à vis du parc Richter, des surplombs seront toutefois admis à compter du 1er niveau au-dessus du niveau de la voie sur une profondeur de 1,30 mètre comptée horizontalement depuis le nu de la façade.

4) Dans le secteur 1U7-3:

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 6) suivant :

Les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.

Des surplombs sur l'espace public seront admis sous réserve de respecter au niveau de la voie une largeur libre de 12 mètres au minimum et une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum.

5) Dans le secteur 1U7-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 6) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

Des surplombs sur l'espace public seront admis sous réserve de respecter au niveau de la voie une largeur libre de 12 mètres au minimum et une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum.

6) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières

- Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.
- Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans les secteurs 1U7-1, 1U7-2, et 1U7-3 :

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.

b) Règles particulières

La distance entre les façades des constructions non contiguës situées sur une même unité foncière sera au minimum de 3 mètres, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le règlement et ses documents graphiques.

2) Dans le secteur 1U7-4 :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions en sous-sol et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules ;
- un vélum ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'air, couvrant la Place de la Révolution française indiquée aux documents graphiques du règlement ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;
- des saillies des constructions admises par ailleurs par le présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment indiqués aux documents graphiques du règlement.

2) Dans le secteur 1U7-2 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Pourront être également édifiées en dehors de la limite de l'emprise au sol maximale des constructions, les surplombs sur des espaces libres, et ce à compter du 1^{er} niveau au-dessus du niveau de la voie sur une profondeur de 1,30 mètre comptée horizontalement depuis le nu de la façade.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des locaux techniques de moins de 5 mètres de haut, des superstructures notamment des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans les secteurs 1U7-1, 1U7-2, et 1U7-3 :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale tels que désignés ci-après et indiqués dans les documents graphiques du règlement, les constructions devront respecter les normes de hauteur maximale suivantes :

- périmètre (A) : 51,90 m NGF ;
- périmètre (B) : 20 mètres à l'acrotère et 26 mètres en retrait ;
- périmètre (C) : 31,90 m NGF au droit de la façade des constructions implantées le long de la rue Vendémiaire, une oblique de 45° ascendante à partir de l'acrotère délimitant les hauteurs maximales des volumes situés à l'arrière de celles-ci ;
- périmètre (D) : hauteur maximale comprise entre 26,90 m NGF à l'acrotère de la façade des constructions implantées le plus à l'Ouest et 37,90 m NGF à l'acrotère de des constructions implantées le plus à l'Est dans un gabarit de 45° descendant depuis l'acrotère Ouest.
- périmètre (E) : 33,90 m NGF

2) Dans le secteur 1U7-4 :

Non réglementé.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les gaines ou édicules de ventilation ne seront pas apparents depuis les voies et emprises publiques.

Les éléments de superstructure en toiture (locaux techniques, machineries d'ascenseur, verrières ...) devront être en retrait de la façade d'au moins 1 mètre.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation

d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements.).

- 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 et véhicules particuliers).

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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 les secteurs 1U7-1 et 1U7-4 :

Non réglementé.

3) Dans les secteurs 1U7-2 :

Tout espace libre sera aménagé en espace accessible.

Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules, sauf aux moyens d'interventions en cas de sinistre ou d'incendie, aux véhicules d'entretien, aux services. Ils pourront toutefois comprendre des ouvrages et locaux techniques de superficie limitée liés en particulier à des constructions en sous-sol.

Les espaces libres de chaque parcelle seront largement plantés à hauteur de 50 % au moins de leur superficie.

4) Dans les secteurs 1U7-3 :

Tout espace libre sera aménagé en espace accessible.

Les espaces libres seront aménagés et plantés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules, sauf aux moyens d'interventions en cas de sinistre ou d'incendie, aux véhicules d'entretien, aux services. Ils doivent être non imperméabilisés

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 1U7-1 :

Le secteur 1U7-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 70 000 m².

2) Dans les secteurs 1U7-2 :

Le secteur 1U7-2 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 78 750 m².

3) Dans les secteurs 1U7-3 :

Le secteur 1U7-3 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 38 325 m².

4) Dans le secteur 1U7-4 :

Non réglementé.

ZONE 1U8

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur en cours d'urbanisation nouvelle au nord du bassin J. Cœur et le long du Lez en continuité des quartiers existants. Cette zone recoupe le périmètre de la ZAC J. Cœur avant son extension au sud du bassin Jacques Cœur.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jacques Cœur



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, dans la continuité du quartier Richter, composé d'habitat, de commerce, de bureaux. (mixité urbaine).

Le quartier s'étendra à terme au nord et au sud d'un bassin d'agrément Jacques Cœur. La ZAC Jacques Cœur a été, à cet effet, étendue au sud du bassin.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone comporte deux secteurs : 1U8-1 et 1U8-2. Ces secteurs destinés à des constructions à usage d'habitation mais pouvant aussi accueillir des commerces, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 1U8-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 1U8-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU:

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements

prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération. Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % au débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le

Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 2) suivant :

- b.1) Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible défini par le règlement et ses documents graphiques.
- b.2) Dans tous les cas, nonobstant les dispositions des paragraphes b.1) précédent, des surplombs seront admis sur l'espace public existant ou prévu :
 - selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres à compter du sol fini après travaux ;
 - ou sinon de manière exceptionnelle, lorsque que les besoins de la conception technique ou architecturale le justifie, en ménageant une hauteur libre de 4,50 mètres depuis le sol fini après travaux et dans la limite de 2,50 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :

Les constructions seront édifiées au minimum à 25 m de l'axe de l'emplacement réservé pour voirie C54 incluant l'Avenue Raymond Dugrand et la route de Boirargues.

De plus, dans la bande de 75 m par rapport à l'axe de l'Avenue Raymond Dugrand, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 90 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "Avenue Raymond Dugrand".

3) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- b.1) Les constructions seront implantées en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.
- b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les constructions situées sur une même unité foncière devront être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne devront être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au minimum de 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant au sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 47 mètres NGF ;
- 43 mètres NGF ;
- 25 mètres NGF.

En dehors de ces périmètres particuliers de hauteur délimités dans les documents graphiques du règlement, la hauteur maximale des constructions est de : 9 mètres.

Par ailleurs, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent doivent permettre d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules**1) Dans tous les secteurs :****a) Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non

répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 place pour 2 logements)

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être à dominante naturelle et recevront des arbres à fort développement adaptés au climat méditerranéen.

Les surfaces minérales seront limitées aux cheminements piétonniers. Les murets éventuels ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,50 m.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Les secteurs 1U8-1 et 1U8-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 80 000 m².

ZONE 1U9

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone correspond à l'extension ouest du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Elle correspond à une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, située à l'ouest de la rue Germaine Tillion et au nord-ouest du chemin de Moularès et aux secteurs limitrophes de cette ZAC situés aux abords de l'avenue du Petit Train, dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

LOCALISATION :

Port Marianne-Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est ;
- Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour du nouvel hôtel de ville et de trois lignes de tramway ;
- Promouvoir un renforcement de la densité à proximité des lignes du tramway et la constitution de façades urbaines de long des voies de circulation.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone répond au principe de mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

Le parking public souterrain de l'hôtel de ville permet de répondre aux besoins en stationnement de la zone, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, et, le cas échéant, de logements.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;

- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

- a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voies privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public

existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation rendus nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des ordures ménagères devront être définis dans l'opération.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible définie par le règlement et ses documents graphiques.

b.2) Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du paragraphe b.1) précédent, des surplombs seront admis sur l'espace public existant ou prévu :

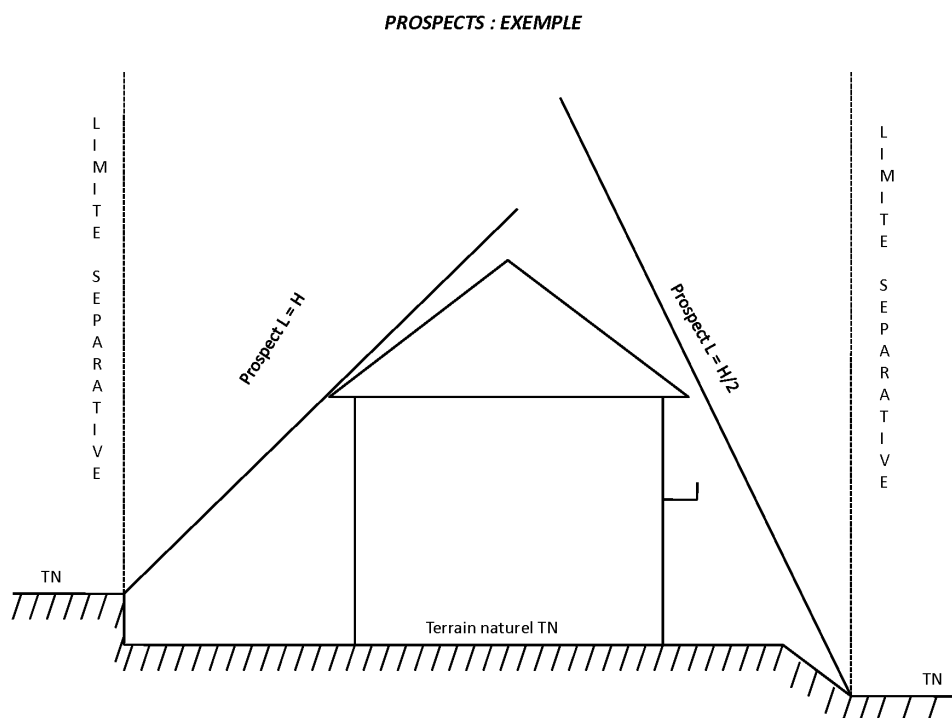
- selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, avec, y compris, le cas échéant, leurs ouvrages porteurs au sol ;
- ou lorsque les besoins de la conception technique ou architecturale le justifient, en ménageant une hauteur libre de 4,50 mètres depuis le sol fini après travaux et dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les constructions pourront être implantées, jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et le document graphique du règlement.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée au document graphique du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faible dimension liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions en sous-sol par rapport au sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules et les ouvrages hydrauliques, dans la limite de la hauteur maximale constructible ;
- des constructions de superficie limitée implantées sur l'espace public ou admis en surplomb de ce dernier, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ou les surplombs admis au titre du présent règlement;
- le cas échéant, d'autres constructions admises en surplomb de l'espace public au titre du présent règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, à l'exception des locaux et équipements techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au

point correspondant du sol fini après travaux, quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions délimités au document graphique du règlement, les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans ces périmètres et qui correspondent selon les cas à :

- 36,50 mètres NGF ;
- 40,00 mètres NGF ;
- 41,50 mètres NGF ;
- 42,50 mètres NGF ;
- 56,00 mètres NGF .

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :**

Les matériaux d'aspect crépis sont exclus.

Les toitures en pente sont interdites.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente des constructions existantes, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal..

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 par 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 0,8 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 100 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux activités culturelles et de loisirs :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel

1 place pour 4 chambres.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément lesdites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

La zone 1U9 constitue pour partie un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 25 000 m² répartis comme suit :

- secteur Moularès : 16 000 m²

- secteur Germaine Tillion :
parcelle DS N°557 : 3 100 m²
parcelle DS n°108 : 2 900 m²
parcelle DS n°107 : 3 000 m².

ZONE 1U10

CARACTERE DE LA ZONE

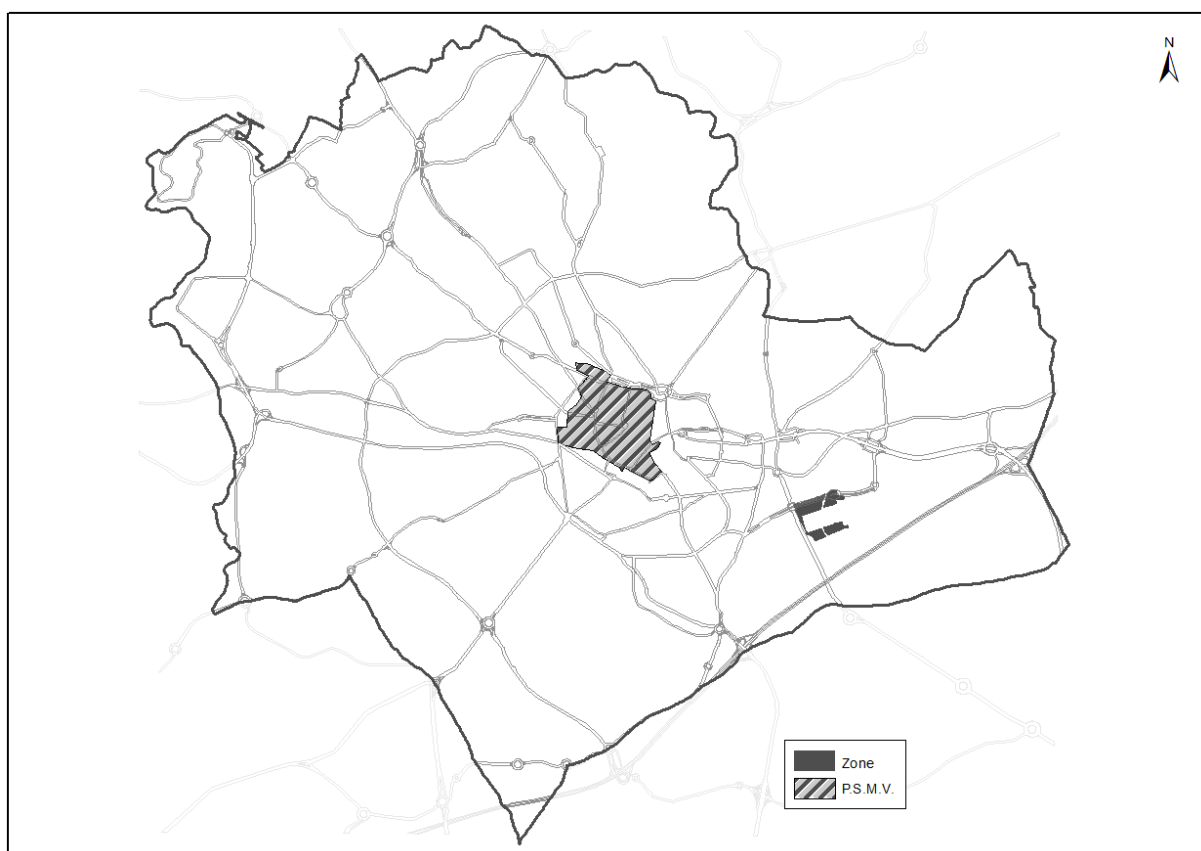
DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 1U10 couvre la partie urbanisée de la ZAC Parc Marianne.

Le projet urbain, intégrant la ZAC, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne-Parc Marianne : Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se caractérise par de l'habitat collectif intégré dans un environnement paysager tout en privilégiant une mixité des fonctions dans chaque secteur.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**1) Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du

nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis

à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie indiquées dans les documents graphiques du règlement.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

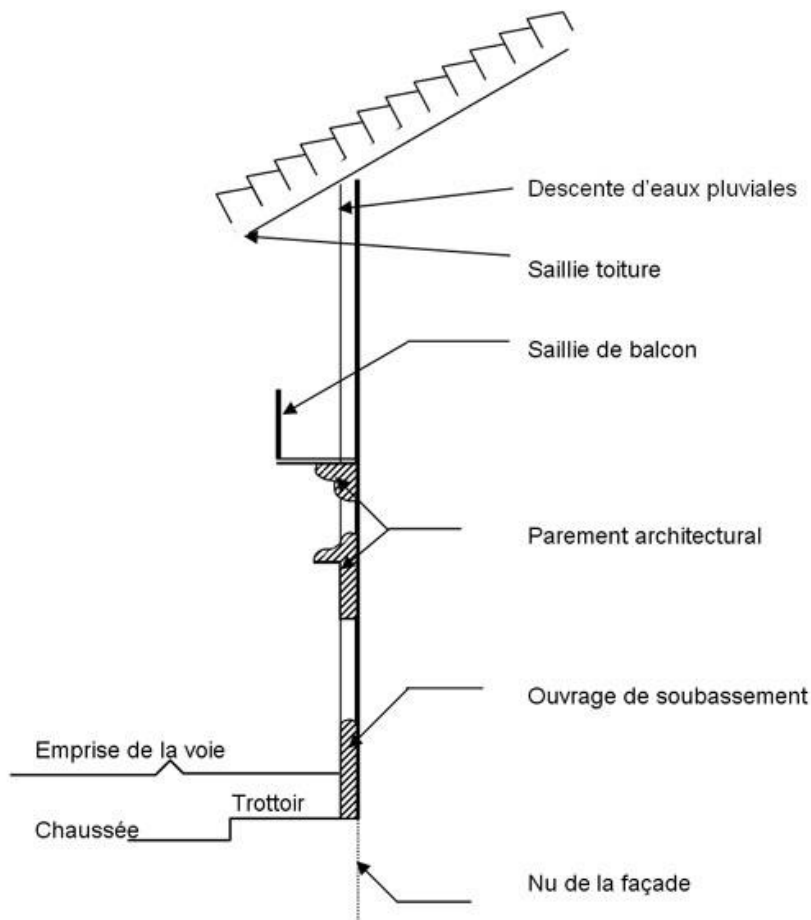
Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement et ses documents graphiques.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement et ses documents graphiques.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions 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 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire, au point correspondant au niveau zéro NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale mentionnée dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 31 mètres NGF ;
- 47 mètres NGF ;
- 51 mètres NGF ;
- 54 mètres NGF.

Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les piétons.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins

engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

– Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 places pour 2 logements).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordres technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

4) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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 des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

ZONE 2U1

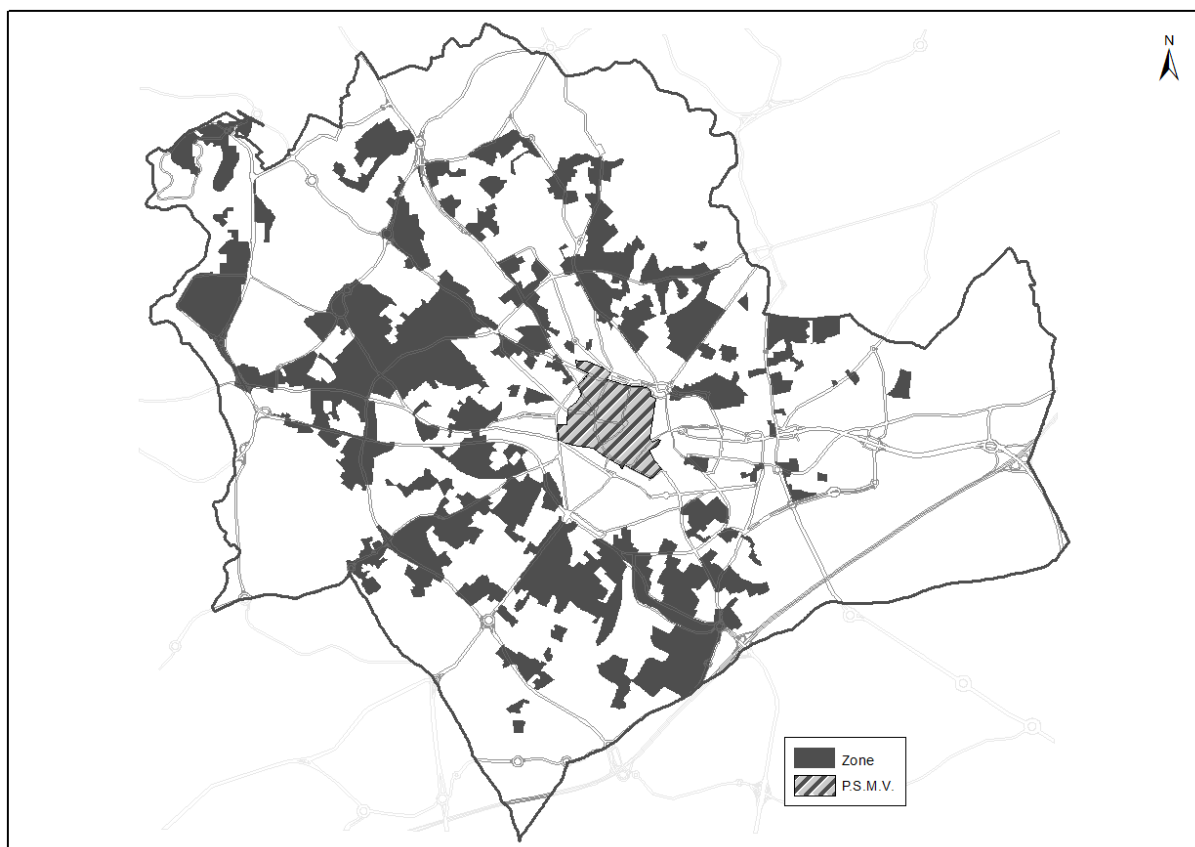
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Elle se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situées dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville. La mixité urbaine s'y exprime.

LOCALISATION :

La Pompignane, Saint-Michel, Boirargues, la Mosson, Celleneuve, les Cévennes, Alco, la Martelle, la Chamberte, Estanove, Pas du Loup, Croix d'Argent, Lemasson, Saint Martin, Près d'Arènes, Aiguelongue, Bagatelle, Aiguerelles, les Aubes, Beaux-Arts, Boutonnet, Saint Priest, Quatre Seigneurs, Parc à ballon, Récamier, ZAC Mas des Moulins, ZAC Mas d'Alco, route de Ganges, La Baume, Liberté-Chaptal, Pinville et Pompignane.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte des spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartiers.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble, la zone 2U1 se caractérise par :

- l'admission de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
- hauteur importante permettant notamment les constructions à usage d'habitations collectives

– 27 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles de hauteur :

- secteur 2U1-1 : secteur de référence de la zone 2U1 regroupant la plupart des quartiers d'habitat collectif situés dans la deuxième couronne autour du centre historique.
- secteur 2U1-2 : quartier Mosson
- secteur 2U1-3 : quartier Mosson sud (autour du Mail)
- secteur 2U1-4 : Route de Boirargues
possibilité de construire en limite séparative
- secteur 2U1-5 : recoupe le périmètre de la ZAC Mas des Moulins. Surface de plancher constructible maximale et hauteur limitée.
- secteur 2U1-6 : parc d'activité des Près d'Arènes, épannelage des hauteurs afin de permettre une mutation à terme vers un quartier mixte habitat / activités. L'ilot ouvert sera la forme urbaine recherchée, ce qui signifie que les alignements bâtis seront régulièrement interrompus afin de ménager des percées vers les cœurs d'îlots. Le plan d'aménagement d'ensemble à terme est traduit dans les grandes lignes dans les documents graphiques du règlement.
Ce secteur est adapté à des mutations très modérées du bâti artisanal, voué à une mutation à moyen ou long terme vers des programmes mixtes habitat / activités selon le calendrier opérationnel de la ZAC de la Restanque dont les opérations de court ou moyen terme sont comprises dans le secteur 2U1-15.
- secteur 2U1-7 : recoupe le périmètre de la ZAC du Mas d'Alco. Surface de plancher constructible maximale. Hauteur limitée.
- Secteur 2U1-8 : Route de Ganges et Près d'Arènes / Saint Hilaire. Secteurs d'aménagement spécifiques ; possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de 6 mètres, de 8 mètres sur la rue Saint Hilaire.
- Secteur 2U1-9 : St Lazare, rue du 81^e R.I., Mas de Calenda, cité Mion, route de Vauguières, Collège des Ecosais : hauteur limitée à 15 mètres.
- Secteur 2U1-10 : Petit Bard : densité et hauteur plus importantes pour prendre en compte les spécificités de ce secteur et son évolution.
- Secteur 2U1-11 : Avenue Saint Lazare, place Godechot et avenue Bouisson Bertrand : règles d'emprise au sol.
- Secteur 2U1-12 : rue Croix de Las Cazes et Mas de Campagne (avenue des Moulins) : hauteur limitée à 18 mètres et règle de stationnement particulière.
- Secteur 2U1-13 : ancienne caserne Guillaud et ancienne gendarmerie de l'avenue de Lodève. Possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, possibilité de construire jusqu'en limite séparative, hauteur générale à 21 mètres et ponctuellement à 24 mètres, 25 mètres et 36 mètres, règle de stationnement particulière, espaces libres et plantations déréglés.
- Secteur 2U1-14 : Rue du Jeu de Mail des Abbés : espaces libres et de plantations à 30%.

- Secteur 2U1-15 : parc d'activité des Près d'Arènes dont la mutation vers un quartier mixte habitat/activités, dans le cadre de la ZAC de la Restanque, est prévue à court et moyen termes. Règles particulières d'implantation et de hauteur.
 - Secteur 2U1-16 : Avenue des Garrats : hauteur limitée à 21 mètres, espaces libres et plantations à 10%.
 - Secteur 2U1-17 : secteur Marqueroze, avenue Etienne Méhul, rue du Professeur Blayac : Hauteur limitée à 12 mètres.
 - Secteur 2U1-18 : secteur Liberté-Chaptal : Règles particulières d'implantation, de hauteur et d'espaces libres en lien avec une OAP.
 - Secteur 2U1-19 ; secteur Pinville nord – Plateau de la Pompigane avec une hauteur maximale NGF limitée à 65 m..
 - Secteur 2U1-20 : secteur Centre – Avenue Mermoz : secteur de renouvellement urbain avec une hauteur maximale de 53 mètres.
 - Secteur 2U1-21 : Route de Mende – place Bob Marley – règle de hauteur à 15 m
 - Secteur 2U1-22 : ilot bordant la dalle du Grand mail – article 13 non règlementé
 - Secteur 2U1-23 : futur Cours Mosson Sud – hauteur règlementée à 27 m et possibilité d'alignement sur voies et emprises publiques
 - Secteur 2U1-24 : Sup de Co – hauteur à 21 m
 - Secteur 2U1-25 : Sup de Co – hauteur à 27 m
 - Secteur 2U1-26 : Site Marie Caizergues – possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, possibilité de construire jusqu'en limite séparative, hauteur générale à 13 mètres, espaces libres et plantations dérèglementés.
 - Secteur 2U1-27 : Site CESDA 34 – Possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, hauteur générale à 13 mètres, espaces libres à 40%.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, 2U1-14, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20, et 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :**

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-15 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, 2U1-14, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

- Dans l'ensemble de la zone à l'exception du périmètre de la ZAC de la Restanque :
 - tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS) ;
- Dans le périmètre de la ZAC de la Restanque reporté sur le document graphique du règlement (pièce n° IV-2-f du PLU) :
 - tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 28 % du nombre de logements affecté au logement locatif social (LLS) ;

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant

d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- 2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire ;

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles , non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres .

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres Pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-14, 2U1-15, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20 et 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

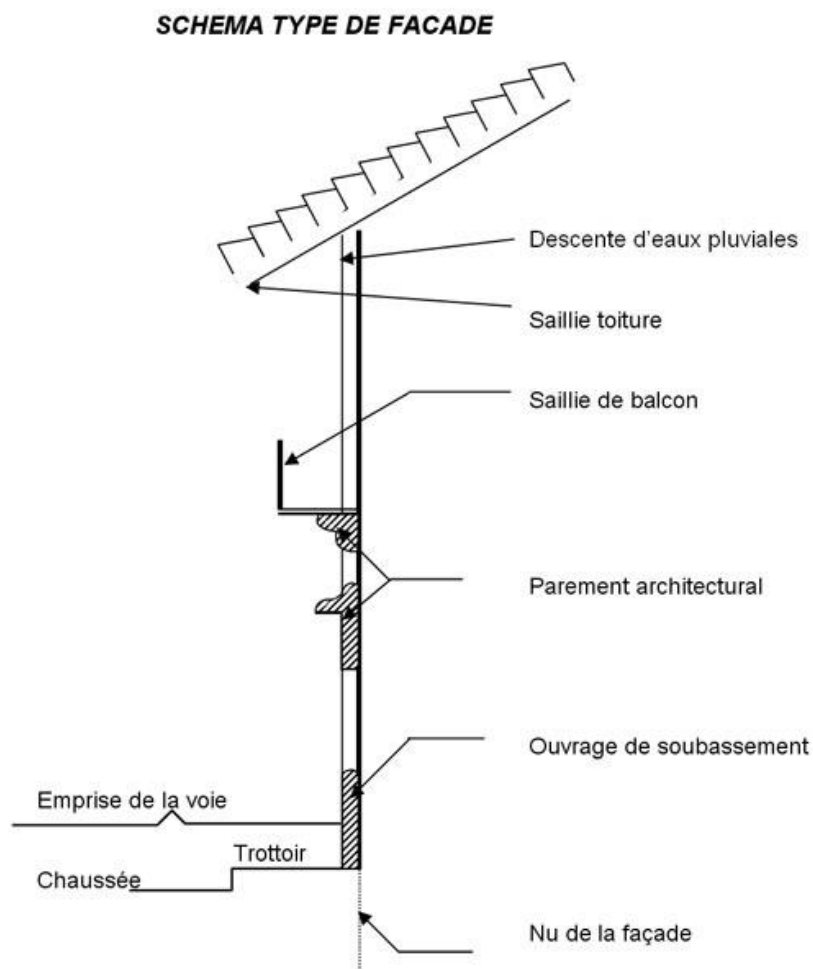
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-14, 2U1-16 et 2U1-17, 2U1-20 et 2U1-21, 2U1-24, 2U1-25, et 2U1-22 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = \frac{2}{3} \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteur 2U1-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13 du présent article :

·
Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

4) Dans le secteur 2U1-6 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

- Sur la rue de l'Industrie et l'avenue du Marché Gare, les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies.
- Sur les autres voies, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique, recul de 3 mètres. Aux étages, ce recul pourra être ramené à 1,50 mètres maximum sur tout ou partie de la façade.
- Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
 - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
 - l'aménagement des accès ;
 - ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 6 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

5) Dans le secteur 2U1-5 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 13) du présent article :

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

6) Dans le secteur 2U1-8 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 13) du présent article :

- Les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Sur la rue Saint Hilaire, les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de 8 mètres par rapport à l'alignement.

Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits ou interruptions partiels.

7) Dans le secteur 2U1-11

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

- 1) Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

Des retraits partiels seront admis pour :

- la création de loggias,
 - l'aménagement des accès des constructions,
 - la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 2) En dehors des cas d'implantation obligatoire indiqués aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

8) Dans les secteurs 2U1-13, 2U1-19, 2U1-26 et 2U1-27 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

Les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, à la condition que leurs dimensions ne soient pas supérieures à 2 m comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

9) Dans le secteur 2U1-15

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

– Le long de l'ensemble des emprises publiques à l'exception du ruisseau du Lantissargues :

Les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les constructions ainsi implantées pourront présenter des discontinuités n'excédant pas 50% de la surface totale de la façade en élévation.

– Le long du ruisseau du Lantissargues :

Les façades des constructions en élévation seront implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions ainsi implantées pourront présenter des discontinuités n'excédant pas 50% de la surface de la façade en élévation.

– Dans l'ensemble du secteur de zone :

En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement

10) Dans le secteur 2U1-18

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

1) Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2/3 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

2) Sans préjudice de la règle de prospect ci-dessus et nonobstant son cas particulier, des retraits minimum seront imposés pour l'implantation des constructions le long des voies (ou section de voies) et selon les dispositions suivantes :

- Rue Adam de Craponne : 5 mètres
- Rue Adolphe Nourrit : 5 mètres
- Avenue de la Liberté (au sud de la rue Adam de Craponne) : 10 mètres

11) Dans le secteur 2U1-23 :

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques.

12) Dans le secteur 2U1-27 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 13) du présent article :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

13) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

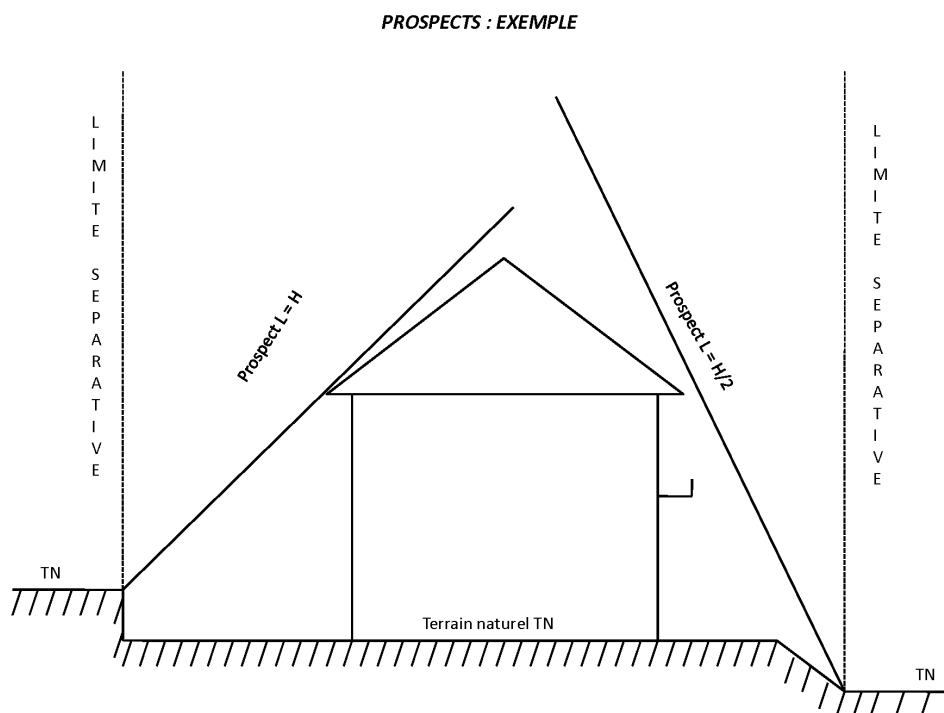
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront 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 d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-14, 2U1-16 et 2U1-17, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-24 et 2U1-25 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > \text{à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

3) Dans les secteurs 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-22 et 2U1-23 :

– façades latérales

L'implantation des constructions pourra être mitoyenne sur les limites séparatives de façon à créer un ordre urbain continu. Cependant, dans le cas où cette implantation mitoyenne ne serait pas retenue, on respectera la règle $L > \text{ou} = H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

– façades arrières

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle devra respecter la règle $L > \text{ou} = H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

4) Dans le secteur 2U1-6 :

– façades latérales

L'implantation des constructions pourra être mitoyenne sur les limites séparatives de façon à créer un ordre urbain continu. Cependant, dans le cas où cette implantation mitoyenne ne serait pas retenue, on respectera la règle $L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 6$ mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

– façades arrières

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle devra respecter la règle $L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 6$ mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

5) Dans le secteur 2U1-8 et 2U1-27 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/3$ et au minimum $L \geq 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

6) Dans le secteur 2U1-11 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions,
- soit en retrait, dans une bande de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

7) Dans les secteurs 2U1-13, 2U1-15, 2U1-19 et 2U1-26 :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

8) Dans le secteur 2U1-18 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Le long des sections décrites ci-dessous et nonobstant :

- les dispositions du paragraphe 1-b du présent article
- les dispositions ci-dessus concernant les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel,

La distance L ne pourra pas être inférieure à H/2 minimum :

- section 1 (entre la rue Adolphe Nourrit et la place Chaptal) : 12 mètres
- section 2 (entre la place Chaptal et l'avenue de la Liberté) : 8 mètres

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

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

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, 2U1-14, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3) Dans le secteur 2U1-6 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal

Une distance d'au moins 8 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

4) Dans les secteurs 2U1-8 et 2U1-15 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13, 2U1-14, 2U1-15, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

Non réglementé.

2) Dans le secteur 2U1-6 :

Les constructions seront implantées dans une bande de 20 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

3) Dans le secteur 2U1-11 :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- 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.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs :
2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-10, 2U1-16 et 2U1-2221 mètres
- dans le secteur 2U1-5, 2U1-9 15 mètres
- dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-14 16 mètres
Excepté pour les bâtiments implantés le long de la rue de l'Industrie et de l'avenue du Marché Gare (ainsi qu'en retour sur 20 mètres sur les voies sécantes) où la hauteur autorisée est de 19 mètres.
- dans le secteur 2U1-7 10 mètres
- dans le secteur 2U1-8
- dans le périmètre A : 21 mètres
- dans le périmètre B :12 mètres
- dans le secteur 2U1-11
- dans le périmètre A : 10 mètres
- dans le périmètre B : 14 mètres
- dans le périmètre C :16 mètres
- dans le périmètre D :21 mètres
- dans le périmètre E :18 mètres
- dans le secteur 2U1-1218 mètres

- dans le secteur 2U1-13
 - dans le périmètre A : 21 mètres
 - dans le périmètre B :24 mètres
 - dans le périmètre C :25 mètres
 - dans le périmètre D :36 mètres

- dans le secteur 2U1-15.....22 mètres

- dans le secteur 2U1-17.....12 mètres

- dans le secteur 2U1-18 :
 - dans le périmètre A : 15 mètres
 - dans le périmètre B :18 mètres
 - dans le périmètre C :21 mètres
 - dans le périmètre D :24 mètres

- dans le secteur 2U1-19 :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

 - 52 m NGF
 - 58 m NGF
 - 64 m NGF
 - 65 m NGF

- dans le secteur 2U1-20 :53 mètres

- dans le secteur 2U1-21 :15 mètres

- dans le secteur 2U1-23 :27 mètres

- dans le secteur 2U1-24 :21 mètres

- dans le secteur 2U1-25 :27 mètres

- dans le secteur 2U1-26 :13 mètres

- dans le secteur 2U1-27 :13 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13, 2U1-14, 2U1-16, 2U1-17, 2U1-18, 2U1-19, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-22, 2U1-23, 2U1-24, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

3) Dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-15 :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

• en limites séparatives

Hauteur maximum 1,70 m, dont 0,60 m de mur bahut surmonté d'un barreaudage agrémenté de plantations.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum 1,70 m. En outre les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'un barreaudage, agrémenté de plantations.

4) Dans le secteur 2U1-11 :

En ce qui concerne les toitures

Les toitures en pente ne sont pas autorisées.

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

Hauteur maximum 2 m. Les clôtures seront constituées d'une grille à barreaudage agrémentée de plantations. Les murs bahut ne sont pas autorisés.

En ce qui concerne la volumétrie :

Une cohérence architecturale et volumétrique devra être trouvée pour les constructions le long des voies publiques. Le long de l'avenue Saint Lazare, un retrait du dernier niveau sera privilégié.

5) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation

d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés aux paragraphes b), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9) suivants, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées,

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher(cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

- 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

- Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

2) Dans le secteur 2U1-4 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher(cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier

– hôtel :

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 et véhicules particuliers).

3) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-14, 2U1-16 , 2U1-17, 2U1-18, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-25, 2U1-26 et 2U1-27 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation :

– constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

– constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

– Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

- 1 place pour 2 chambres

- 1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3, 2U1-10, 2U1-15 , 2U1-22 et 2U1-23 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation,

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt

- 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

5) Dans le secteur 2U1-8 :

1 place pour 60 m² de surface de plancher quelle que soit la destination des locaux.

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

6) Dans le secteur 2U1-11 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

– constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

– Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

Les stationnements extérieurs ne sont pas autorisés.

7) Dans le secteur 2U1-1 et 2U1-24 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants:

• constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 75 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de S.H.O.N.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

8) Dans le secteur 2U1-13 :

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

9) Dans le secteur 2U1-19 :

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.

• constructions destinées à l'habitation : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement). La norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions destinées au commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

• constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

10) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b), 2), 3), 4) et 5) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

11) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Ces 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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-9, 2U1-12, 2U1-17, 2U1-20, 2U1-21, 2U1-24 et 2U1-25 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m² ;
- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m² et strictement inférieure à 5000 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m².

3) Dans le secteur 2U1-7:

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.

4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3, 2U1-6, 2U1-15 et 2U1-23 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

5) Dans le secteur 2U1-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 5 % de la surface de l'unité foncière.

6) Dans le secteur 2U1-5 et 2U1-10 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10 % de la surface de l'unité foncière.

7) Dans le secteur 2U1-8 :

Les surfaces traitées en espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert, ces plantations pourront être réalisées en bosquets.

8) Dans le secteur 2U1-11 :

Les surfaces traitées en espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 50 m² d'espace vert, ces plantations pourront être réalisées en bosquets.

9) Dans les secteurs 2U1-13, 2U1-19, 2U1-22 et 2U1-26 :

Non réglementé.

10) Dans le secteur 2U1-14 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.

11) Dans le secteur 2U1-16 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

12) Dans le secteur 2U1-18

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Le calcul cumulé de l'ensemble des dispositions du présent paragraphe devra générer une surface équivalente à 30% minimum de la surface de l'unité foncière.

- espaces libres plantés : 15% minimum de la surface de l'unité foncière
- espaces végétalisés d'une épaisseur de terre d'au moins 80 cm, couche drainante comprise : surface concernée (m²) x 0,5
- toitures et terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre d'au moins 50 cm, couche drainante comprise : surface concernée (m²) x 0,25

13) Dans le secteur 2U1-27 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter au moins 40% de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 2U2

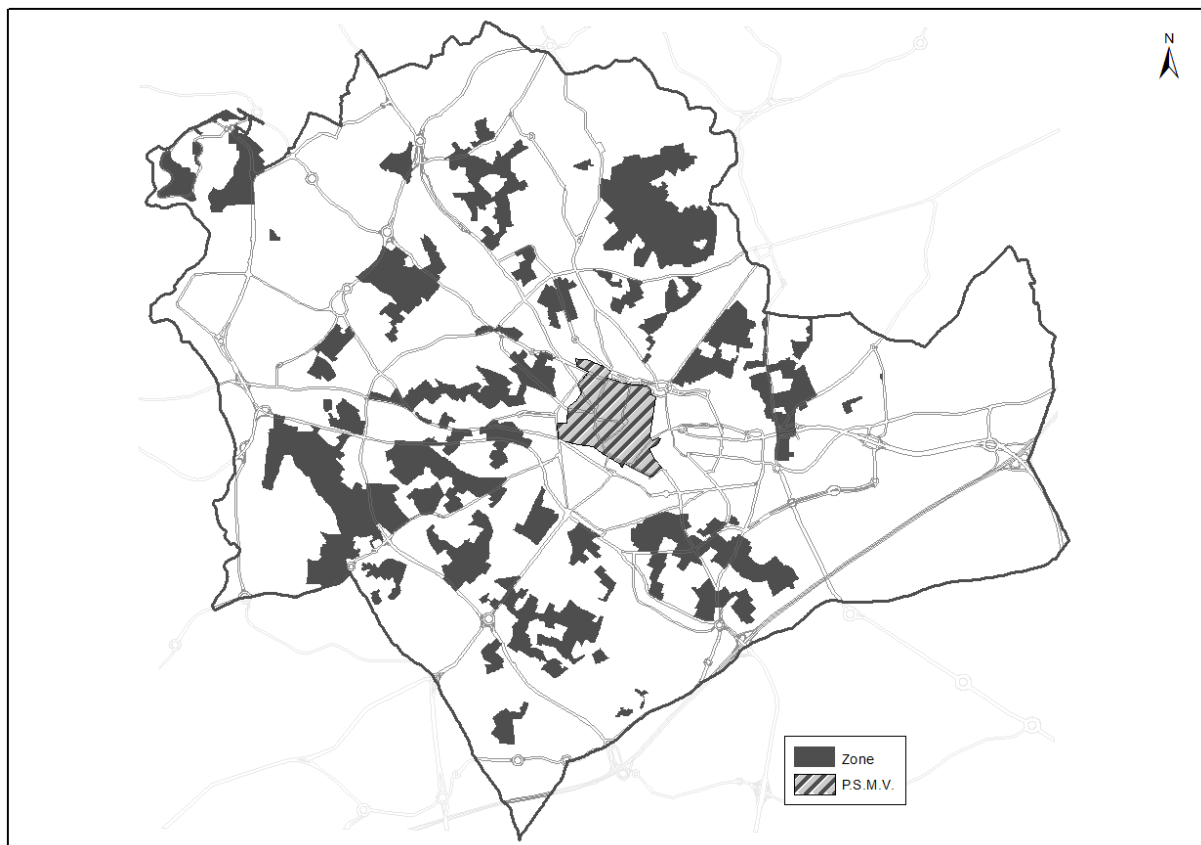
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville. La mixité urbaine s'y exprime en général. Dans certains quartiers toutefois (voir secteurs de zone) le développement des activités, commerces et services de proximité est encouragé.

LOCALISATION :

Hauts de Massane, Hôpitaux-Facultés, les Cévennes, Alco, la Martelle, les Bouisses, les Grèzes, Fontcouverte, Croix d'Argent, Lemasson, avenue du colonel Pavelet, Saint Martin, Aiguelongue, la Pompignane, Blaise Pascal, rue du Pont Trinquat, Cadillac, Plan des Quatre Seigneurs, avenue du Père Soulas, Agriculture, avenue d'Assas, route de Lodève, cité Mion, Aiguerelles, les Aubes, avenue de la Justice, avenue du Professeur Grasset, Croix d'Argent, Tournezy, Bagatelle, Mas de Perrette.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain -), en prenant en compte certaines spécificités des différents quartiers, notamment :

- maintenir le caractère d'habitat, principalement individuel ;
- permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier, dans une recherche de qualité de l'environnement résidentiel.
- maintenir ou développer l'installation d'activités selon qu'elles sont, en l'état, suffisantes ou non ;

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 2U2 se caractérise par :
 - principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces, services et bureaux dont l'aspect extérieur est compatible avec le milieu pavillonnaire existant :
- 5 secteurs (2U2-1 à 2U2-5) divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment les règles de hauteur :
 - Secteurs 2U2-1 et 2U2-2 : regroupant la plupart des quartiers d'habitat individuel de la 2^{ème} couronne autour du centre-ville.
 - Secteur 2U2-3 : quartiers d'habitat individuel plus aéré (règles de prospect, d'espace libre adaptées en conséquences).
 - Secteur 2U2-4 : recoupe pour partie les anciennes ZAC Val de Croze, de l'Aiguelongue, de Tournezy et de la Croix d'Argent. Règles de hauteurs adaptées à la forme urbaine produite.
 - Secteur 2U2-5 : partie à caractère individuel du programme d'habitat du mas de Calenda (règles de prospect, d'espace libre adaptées en conséquence).
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone 2U2 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 sont interdits :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou aire de caravanage permanents visés à l'article L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou a autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans le secteur 2U2-3 sont interdits :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou a autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, par de stationnement couvert, combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans le secteur 2U2-3 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, par de stationnement couvert, combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat,

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres..

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40%, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40%.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sols existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

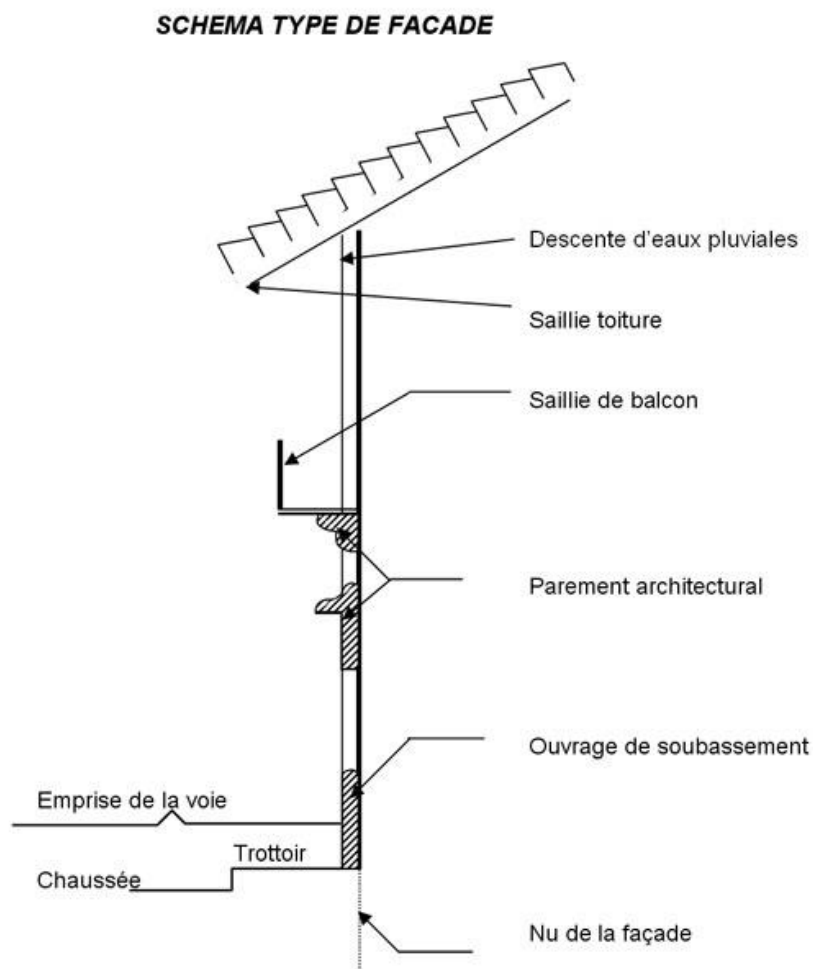
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc....) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 4 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans les secteurs 2U2-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 4 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2 \times A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

4) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

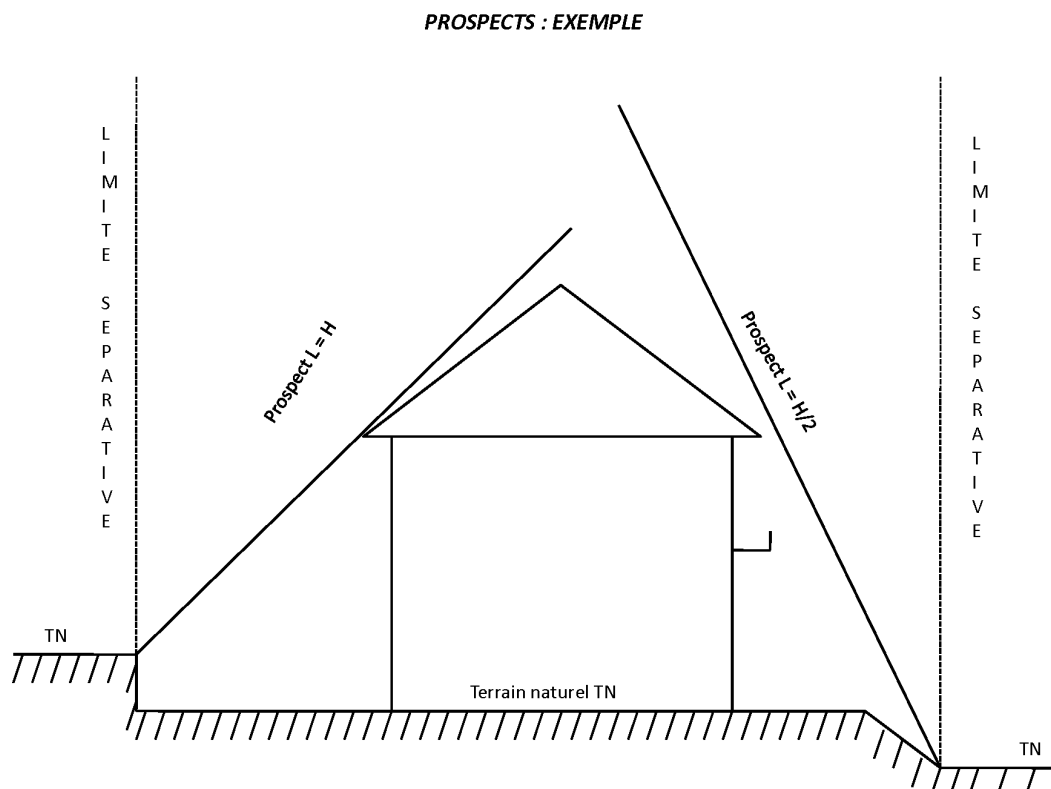
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- Les constructions édifiées sur le domaine public seront implantées au minimum à 3 mètres des limites parcellaires.

Cette règle ne s'applique pas au mobilier urbain ainsi qu'aux extensions de constructions existantes notamment les terrasses couvertes ou non commerciale .;

2) Dans les secteurs 2U2-1 et 2U2-4 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > \text{à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

3) Dans les secteurs 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 :

$L > \text{ou} = \text{à } H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 4$ mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans tous les secteurs :****a) Principe général :**

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF. Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

1) Dans tous les secteurs :

- La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 8 mètres
 Dans le secteur 2U2-4..... 9 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant cette zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements .

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• En limites séparative

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• A l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures ne pourront s'élever à plus de 1,20 m qu'à condition d'être érigées avec un traitement ou des matériaux différents au-dessus de cette hauteur, l'ensemble devant répondre à une conception esthétique et architecturale globale.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

2) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

3) Dans les secteurs 2U2-3 et 2U2-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

D'autre part, sont seules admises dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation répondant aux caractéristiques suivantes :

- Les parements seront en matériaux naturels ou revêtus d'un enduit de teinte naturelle,
- Les murs pignons sont interdits en façade sur rue.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 :

- constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

- constructions destinées à l'habitation collective :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

• constructions destinées au commerce :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements)

2) Dans le secteur 2U2-1 et 2U2-4 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent les quotas suivants :

• constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

3) Dans les secteurs 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent les quotas suivants :

- constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

4) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b, 2) et 3) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

5) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres

Ces 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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m² ;
- 35 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m² et strictement inférieure à 5000 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m².

3) Dans le secteur 2U2-3 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 60 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 70 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

4) Dans le secteur 2U2-4 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 20 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

5) Dans le secteur 2U2-5 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 2U3

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone urbanisée essentiellement sous forme d'habitat collectif de hauteur modérée.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Jardin aux Pivoines.

LOCALISATION :

Jardin aux Pivoines



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Accompagner l'entrée de ville (depuis la RN 113 à l'est) et terminer l'urbanisation du quartier Aiguelongue en respectant son caractère végétal fort et en harmonie avec le site classé du parc de Méric situé à proximité.
- Participer à la mise en valeur des franges naturelles et urbaines du Lez.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone est ouverte à la mixité urbaine. Les densités et le profil des constructions exprimés notamment par les règles de hauteur et l'emprise au sol maximale des constructions varient en fonction du site. Ces règles permettent notamment une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans la zone.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération

et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées dans les documents graphiques.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par les annexes sanitaires du Service d'Eau Potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques du terrain

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

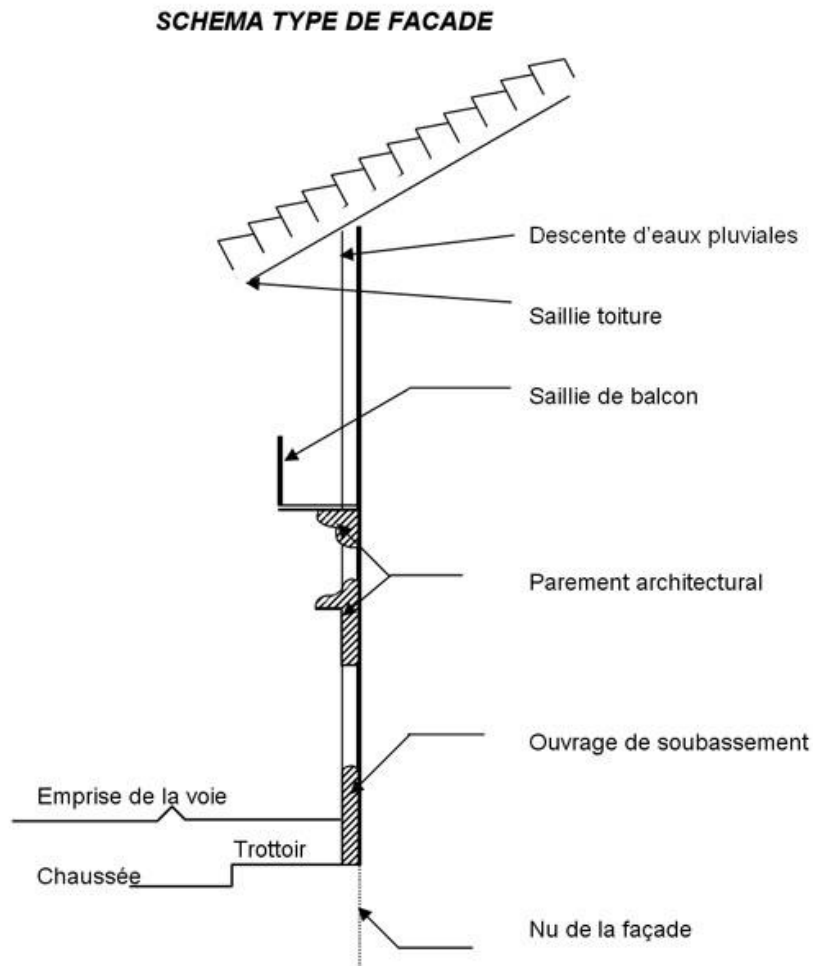
1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,5 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

- b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

En tout état de cause, des surplombs sur l'espace public hors voirie, seront admis à condition de ne pas excéder une profondeur de 1,20 mètre compté horizontalement depuis le nu de la façade.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**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 terrain naturel.

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci, cette

distance étant comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative la plus rapprochée.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article 9 : Emprise au sol**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux ;
- des ouvrages et locaux techniques semi-enterrés liés constructions en sous-sol , notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules; à condition d'être limités à une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain naturel et suivant une saillie de 5 mètres de largeur maximum par rapport à la façade ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;
- les éléments accessoires en saillie des toitures ou des façades des constructions (balcons, bow-windows ...) admis par le présent règlement.

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasses ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente au point le plus haut du sol naturel avant tous travaux correspondant au droit de la construction.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres de hauteur particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 13 mètres ;
- 10 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués est interdit.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Concernant les constructions à usage d'habitation, les murs pignons doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les acrotères des constructions à toiture terrasse devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer la vue des superstructures en toiture depuis le niveau du sol existant.

b) Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité entre elles. Elles pourront faire l'objet de décrochements en plan et en hauteur lorsqu'ils ne sont pas expressément interdits.

Les terrasses et loggias devront faire partie intégrante de la construction et les balcons isolés en porte à faux sont interdits, sauf si leur intégration fait partie d'une architecture d'ensemble.

Les constructions annexes devront être réalisées avec les mêmes matériaux et avec le même soin que les constructions principales.

Les entrées d'immeuble et les porches devront faire l'objet d'un traitement particulier.

Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse.

c) Couvertures

Les toitures tuiles constitueront l'essentiel des différentes couvertures des constructions.

Elles seront en tuiles dites « rondes » ou similaires de teinte homogène ; les tuiles d'aspect béton sont interdites. Cependant les toitures terrasses seront admises en tant qu'éléments de raccordement entre toits, ou encore comme terrasses accessibles.

La surface totale des toitures terrasses ne devra pas excéder le 1/3 de la surface de l'ensemble des toitures d'une même construction.

Les pentes des couvertures en tuiles seront comprises entre 30 et 35 %.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

d) Installations techniques

Tout coffret notamment de raccordement de fausse coupure ainsi que tout transformateur électrique, parcours de fils ou autre ouvrage technique de ce type sera intégré dans le volume bâti des immeubles.

e) Clôtures

Sans préjudice des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Elles seront fortement végétalisées.

Le caractère architectural existant (mur appareillé en pierres sèches) de la clôture rue de Ferran indiquée aux documents graphiques du règlement sera conservé. Tous travaux sur ce mur devront être réalisés en utilisant des matériaux d'aspect identique aux matériaux existants.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

– 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 et véhicules particuliers).

• constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres seront traités en fonction du caractère paysager de l'ensemble.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être plantés d'arbres à haute tige.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

Article 14 : Possibilité maximale d'utilisation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

La zone constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 10 000 m².

ZONE 2U4

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui recoupe pour partie l'ancienne ZAC Val de Croze.

LOCALISATION :

Bagatelle



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3)

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

Les constructions destinées à l'artisanat ;

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

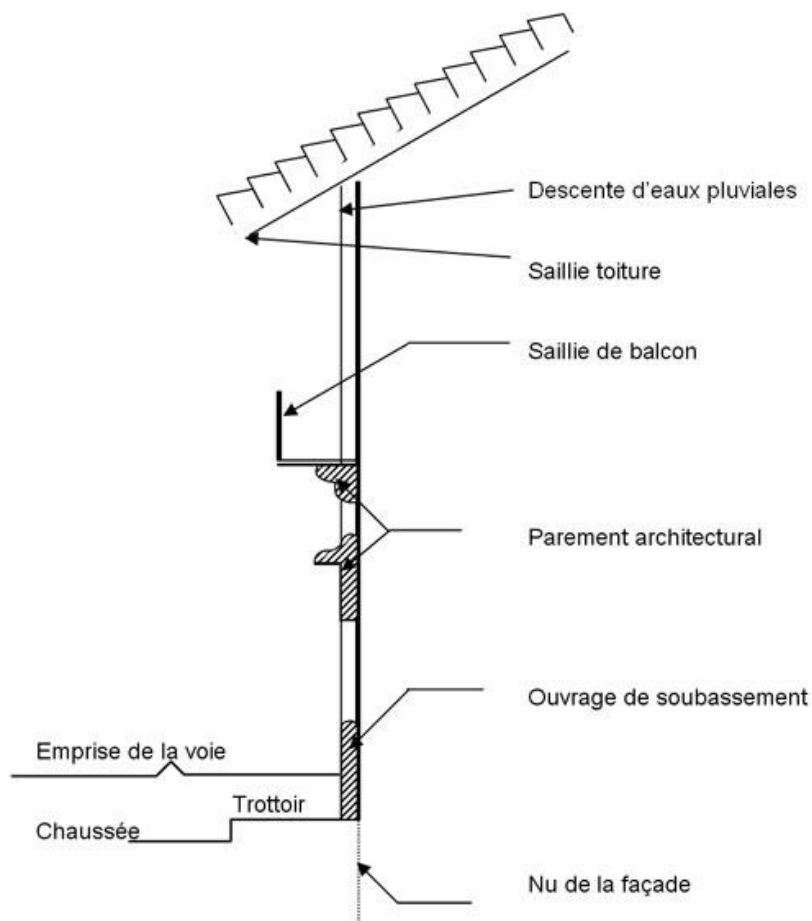
1) Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

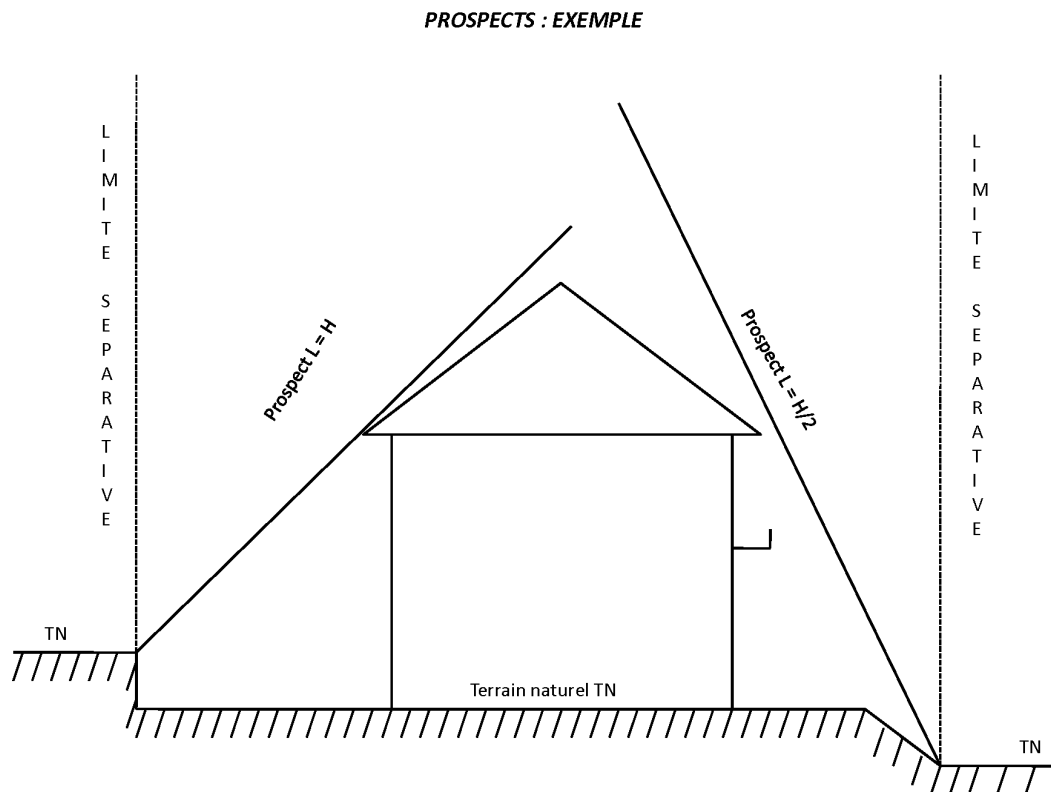
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

1) Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas règlementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Norme spécifique de la zone :

Hauteur maximale autorisée 21m.

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

b) En ce qui concerne les bâtiments

– Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré,

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Ces 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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).
- Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le C.O.S. est non réglementé.

ZONE 2U5

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui regroupe pour partie l'ancienne ZAC Mas de Perrette.

LOCALISATION :

Mas de Perrette



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

Les constructions destinées à l'artisanat

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable*1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique

respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en oeuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

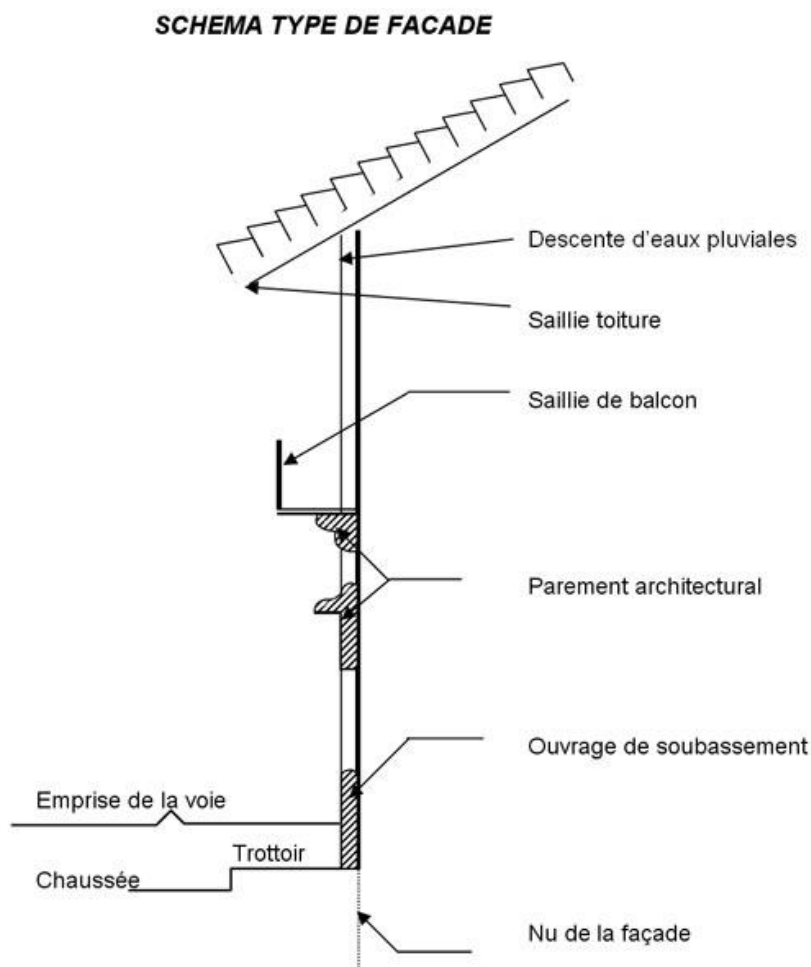
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

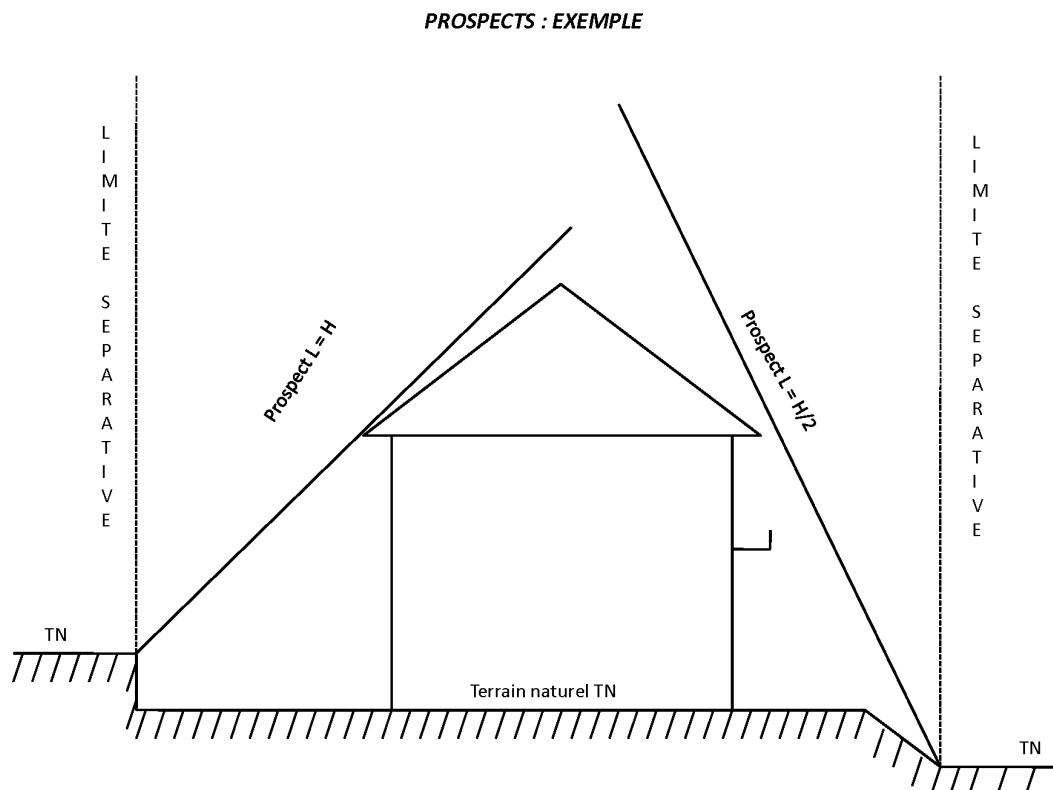
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques de la zone :

15 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

.2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 :

– constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

– constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

– Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré,

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,

- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Ces 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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).
- Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le C.O.S. est non réglementé.

ZONE 2U6

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone se compose principalement de constructions destinées à l'habitation organisées autour d'une esplanade, d'une place publique et de rues adjacentes comportant notamment des commerces et des bureaux.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC de la Fontaine.

LOCALISATION :

La Fontaine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Rééquilibrer le quartier à l'Ouest autour du vieux Celleneuve,
- Favoriser le renforcement du rôle de pôle de quartier joué par celui-ci,
- Permettre la réalisation des équipements sportifs et sociaux complémentaires nécessaires au quartier.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en 3 secteurs :

Les secteurs 2U6-1 et 2U6-2 : Ce sont des secteurs de mixité urbaine qui accueille autour d'un espace public central des constructions destinées non seulement à l'habitation mais aussi au commerce et aux bureaux notamment.

Le secteur 2U6-3 : Ce secteur situé près d'un grand carrefour, est davantage marqué par une vocation d'activités.

Une surface de plancher maximale constructible est définie pour l'ensemble de ces secteurs.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans le secteur 2U6-3 :

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'industrie autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les autres secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions:

1) Dans le secteur 2U6-3 :

Sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 3) suivant :

Sont admises à conditions 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'industrie ;

Les constructions destinées à l'artisanat ;

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

2) Dans les autres secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 3) suivant :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

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 des sols admises par ailleurs dans le secteur.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de

logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

- *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*
 - En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
 - A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de

substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées aux documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux**1) Dans tous les secteurs :**a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution existant d'eau potable. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les réseaux doivent être obligatoirement souterrains.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Eaux usées :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Définition de l'alignement :

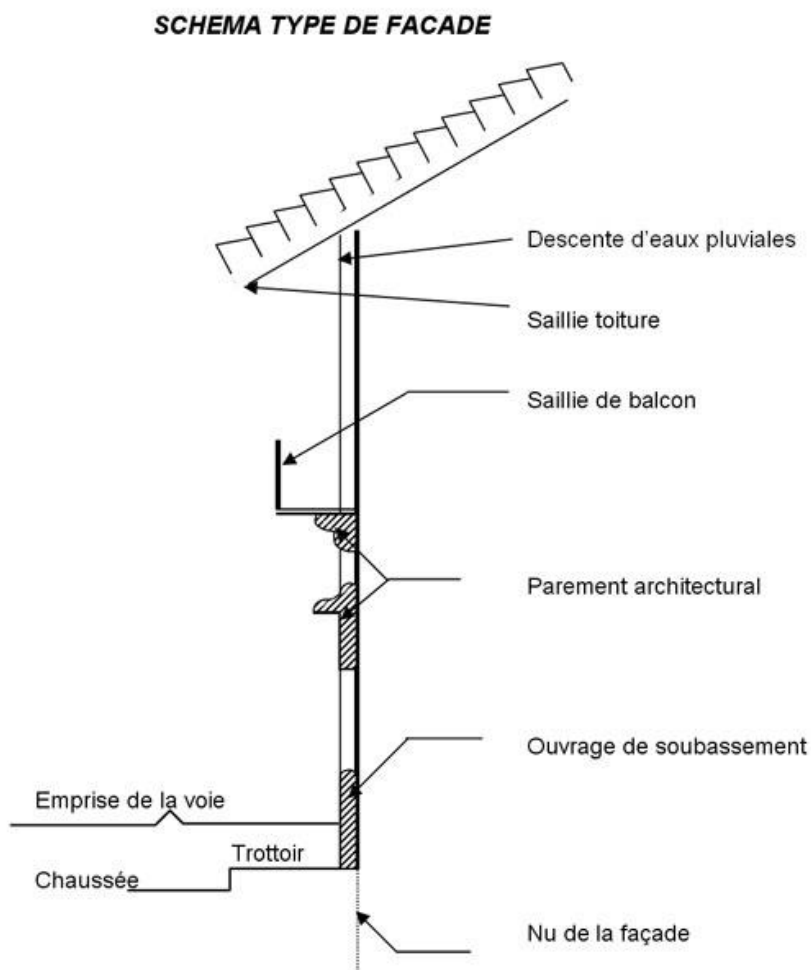
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

- a.1) 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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4) suivant :

- Le long des emprises publiques situées dans le périmètre de la zone :

Au moins une des façades principales des constructions sera implantée à l'alignement. Dans tous les cas, des retraits partiels seront toutefois admis s'ils sont justifiés par la composition architecturale.

Des surplombs sur l'espace public existant ou prévu seront admis selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement à condition de respecter une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum, en plus des cas admis dans les conditions décrites au paragraphe 1) précédent.

- Le long des emprises publiques situées en limite de zone :

Les façades des constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

4) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

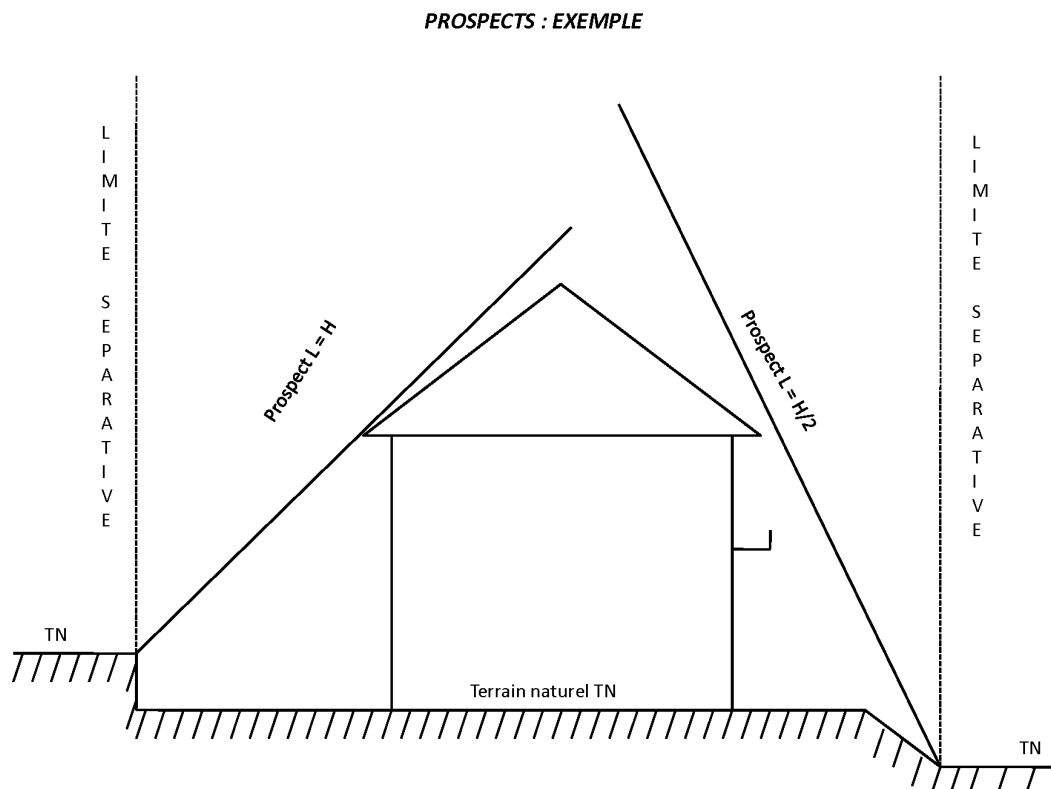
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

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.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins

d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci en respectant la règle $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**1) Dans tous les secteurs :****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.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions non contiguës sur une même unité foncière devront être implantées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'une construction au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H/2$), et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 3$ mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Article 9 : Emprise au sol**1) Dans le secteur 2U6-2 :**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, des ouvrages techniques et autres superstructures, au point correspondant du sol naturel avant travaux.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres de hauteur délimitées à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 12 mètres
- 18 mètres

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur :

1) Dans le secteur 2U6-1 :

– Composition d'ensemble

La composition doit créer :

- une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics,
- des points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux, ...),
- un aménagement des fonds de perspective,
- une différenciation de traitement des niveaux,
- une succession de volumes notamment par la combinaison de retraits partiels, de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration.

Elle ne doit pas engendrer la monotonie de l'ensemble.

– Volumes

Dès qu'elle dépasse deux niveaux sur voie, toute construction doit constituer une succession de volumes plus hauts que larges, la proportion étant calculée à partir du sol.

– Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. La surface des toitures terrasses ne devra pas excéder 20 % de la surface totale des toitures.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

– Façades

Les enseignes graphiques ou écrites devront être intégrées à l'architecture.

– Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc... ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction sauf dispositifs relatif à l'énergie solaire.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être constituées de murs pleins de hauteur comprise entre 0.5 mètre et 2 mètres.

Les clôtures doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction. Elles pourront être doublées de haies vives.

– Espace central

Autour de la place centrale François Mansart indiquée aux documents graphiques du règlement, les rez-de-chaussée des constructions devront comporter un passage couvert de 2,00 mètres de largeur minimum. La sous-face de ces passages devra être traitée avec le même soin que les façades.

2) Dans le secteur 2U6-2 :

– Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. En limite séparative de parcelle, les faitages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

– Revêtements

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de parements extérieurs destinés à recevoir normalement un parement ou un enduit de finition, tels que ceux d'aspect briques creuses, agglomérés, etc...

– Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc..., ne peut être construit que dans la mesure où il est intégré aux volumes de la construction sauf dispositions relatives à l'énergie solaire.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des autres espaces collectifs doivent être limitées à une hauteur de 1,50 mètres.

Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures entre parcelles pourront être constituées d'un grillage de 1,50 mètres maximum

doublé d'une haie vive.

3) Dans le secteur 2U6-3 :

– Toitures

Les couvertures doivent être un tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant les toitures-terrasses sont admises à concurrence de 20 % maximum de la surface totale de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit pour les constructions semi-enterrées.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

– Façades

Les pignons aveugles sont interdits. Ceux-ci seront traités comme les façades.

– Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être maçonnées et enduites. Elles auront le même aspect que la construction.

Elles seront constituées de murs pleins et leur hauteur ne devra pas être supérieure à 1,50 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements.)

- autre hébergement hôtelier :

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 et véhicules particuliers).

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux équipements publics :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves,

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans les autres secteurs :

Les espaces libres devront être plantés d'arbres de haute tige.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans l'ensemble des secteurs :

Les secteurs 2U6-1, 2U6-2 et 2U6-3 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 64 000 m².

ZONE 2U7

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au sud de la ville, au centre d'une ancienne zone d'aménagement concerté destinée à accueillir du logement et de l'activité.

LOCALISATION :

Tournezy



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3)

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

Les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique

respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique, ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile , brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

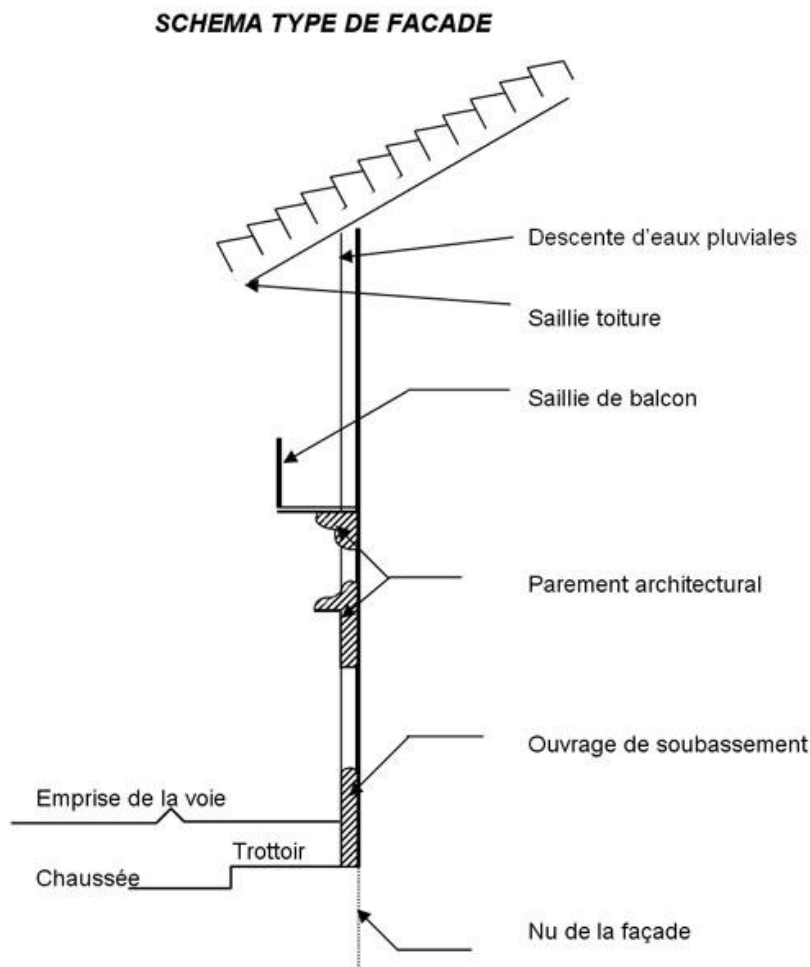
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

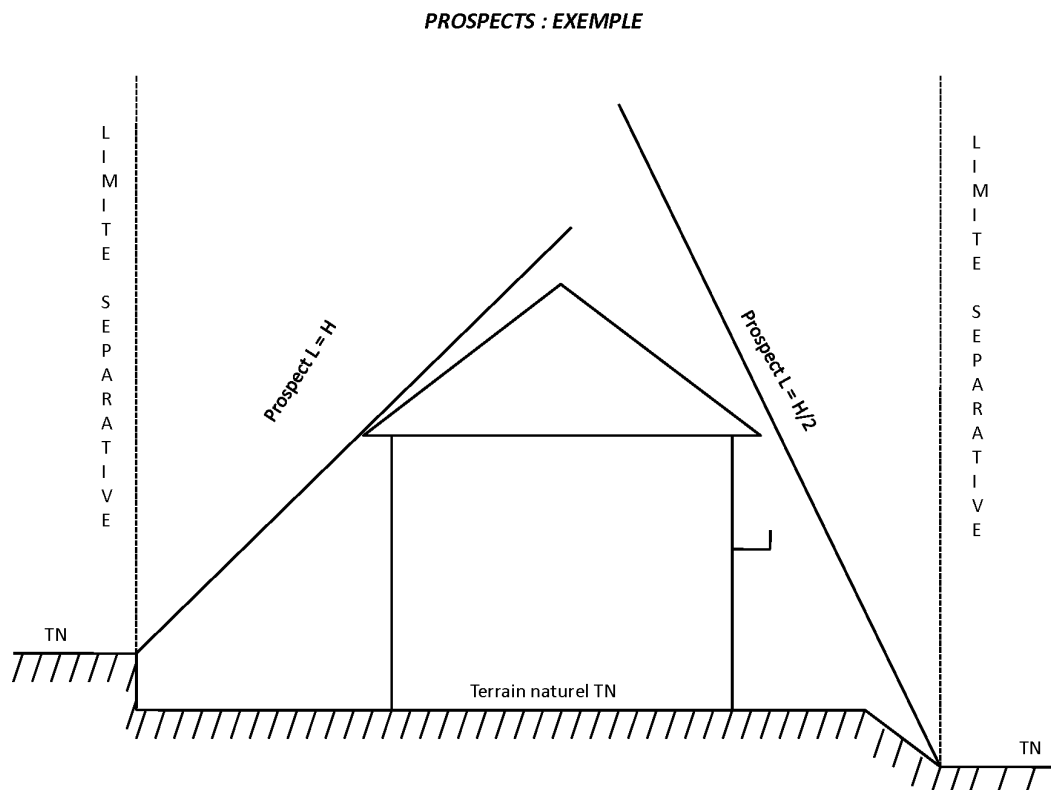
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques de la zone :

15 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans l'ensemble de la zone :****a) En général**

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU• **en limites séparatives**

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• **à l'alignement des voies et emprises publiques**

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;

- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi 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 :

– constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

– constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

– Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers)

– résidences services personnes âgées

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Ces 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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le C.O.S. est non réglementé.

ZONE 2U8

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au Sud de la Commune dans une ancienne zone d'aménagement concerté destiné à accueillir en priorité du logement sans exclure les activités.

LOCALISATION :

Croix d'Argent



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Mixité urbaine (habitat, équipements et activités – parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération

et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en oeuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

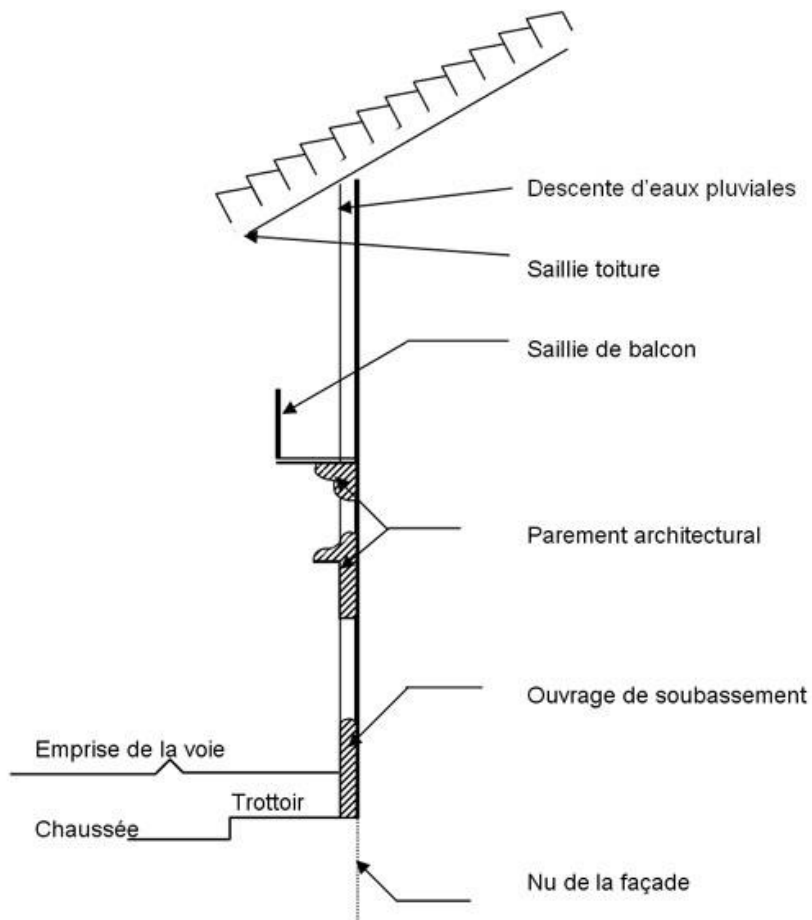
1) Dans l'ensemble de la zone :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

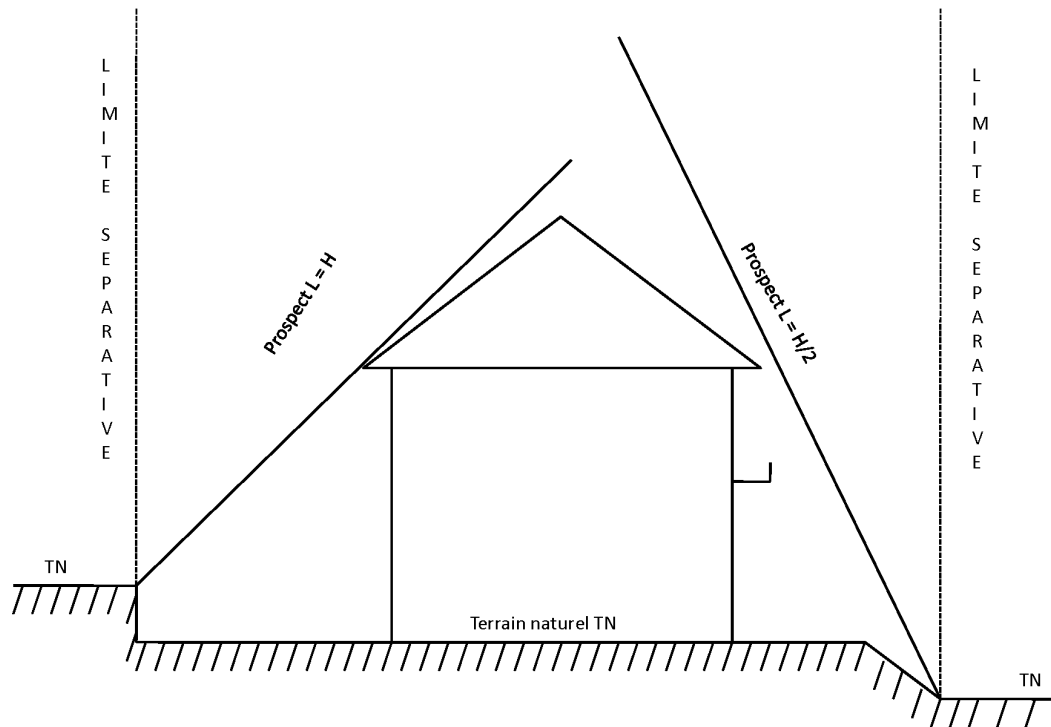
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

a) Principe général :

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

b) Règle particulière :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Non règlementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques de la zone :

- 18 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice f 21 mètres

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;

- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré,

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves,

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Ces 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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Le C.O.S. est non réglementé.

ZONE 2U9

CARACTERE DE LA ZONE

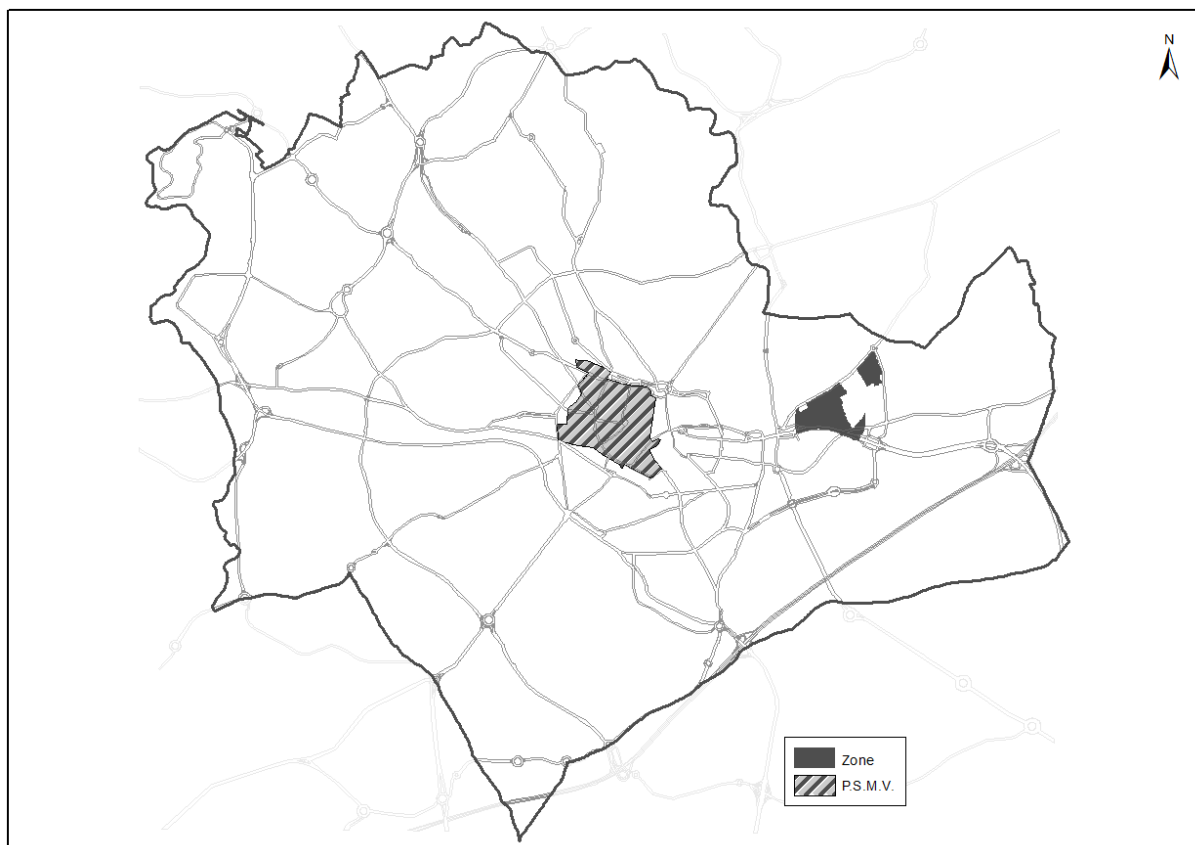
DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone urbanisée de part et d'autre du parc du Millénaire I, où prédominent des constructions destinées à l'habitation mais qui admet aussi notamment des commerces, des bureaux et des équipements publics.

Cette zone recoupe principalement le périmètre de la ZAC Blaise Pascal.

LOCALISATION :

Blaise Pascal



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un quartier de logements équilibré en accompagnement du parc d'activités du Millénaire, structuré par un axe Est-Ouest et ses voiries périphériques.

Ce quartier accueille un grand équipement public de l'Etat.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Admission de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utile au fonctionnement urbain collectif.

- Hauteur importante permettant la construction d'immeubles à usage d'habitation collective.
- Règles d'implantation des constructions selon les prescriptions d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.
- surface de plancher maximale constructible.

La zone comprend 5 secteurs :

- Les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3 : Ce sont des secteurs de mixité urbaine où se côtoient notamment les constructions d'habitation, de commerce et de bureaux. Ces secteurs se distinguent notamment par des règles, sensiblement différentes, de hauteur ou d'emprise au sol.
- Le secteur 2U9-4 : Ce secteur qui a vocation à accueillir essentiellement des équipements publics est plus restrictif en ce qui concerne en particulier les constructions destinées aux habitations.
- Le secteur 2U9-5 : Ce secteur marqué par la présence de mas se caractérise par une densité très limitée permettant la préservation du caractère existant.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans le secteur 2U9-4 :

Aux interdictions définies au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3 et 2U9-5 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans le secteur 2U9-4 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

Sont admises :

Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être liées aux activités admises dans le secteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités des services de sécurité publique de police et de gendarmerie.

A 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accèsion abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou

occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur le plan de zonage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. de zonage.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

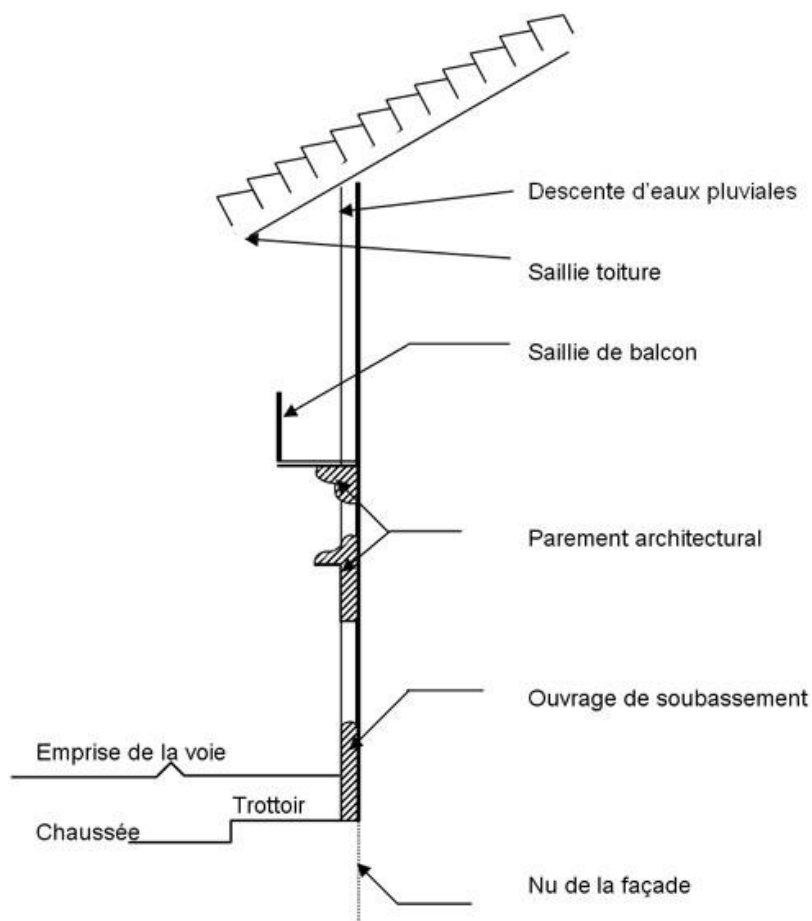
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

- a.1) 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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des règles définies du paragraphe 2) suivant :

c.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas :

- elles ne seront pas tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire indiqué ;
- des retraits partiels seront admis dans la limite de 10 mètres lorsqu'ils sont justifiés par la composition architecturale.

c.2) En dehors des cas visés au paragraphe b.1. précédent, les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celui-ci.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

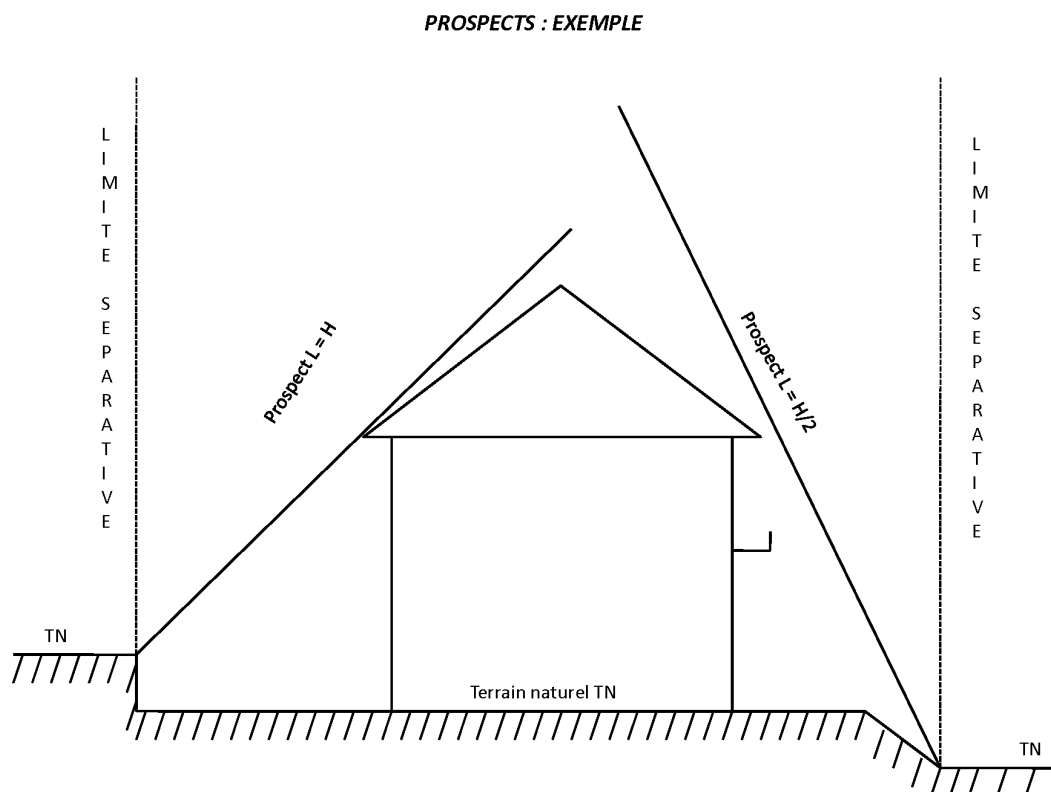
Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

Dans tous les secteurs :

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.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les façades des constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci en respectant la règle : $L > \text{ou} = H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = 3$ mètres.

b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à la demi hauteur totale de la construction la plus élevée ($L \geq H/2$) ; exception faite aux « failles architecturales » correspondant aux passages des piétons entre les constructions.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 2U9-3 et 2U9-5 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de chaque unité foncière.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

1) Dans tous les secteurs :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans le secteur 2U9-2 :

23 mètres

3) Dans le secteur 2U9-5 :

10 mètres

4) Dans les autres secteurs :

17 mètres

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3, 2U9-5 :

- Toitures

Les toitures seront réalisées en toiture terrasse. Toutefois, les toitures de tuiles seront exceptionnellement admis si le contexte architectural le justifie.

- Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être constituées de murs pleins de hauteur comprise entre 1 et 2 mètres.

3) Dans le secteur 2U9-4 :

Non réglementé

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :**Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

2) Dans les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3 :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

– 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 et véhicules particuliers).

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

2) Dans les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Dans l'ensemble des secteurs :

Les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3, 2U9-4, 2U9-5 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 195 000 m² hors équipements publics dont la surface de plancher n'est pas réglementée.

ZONE 3U1

CARACTERE DE LA ZONE

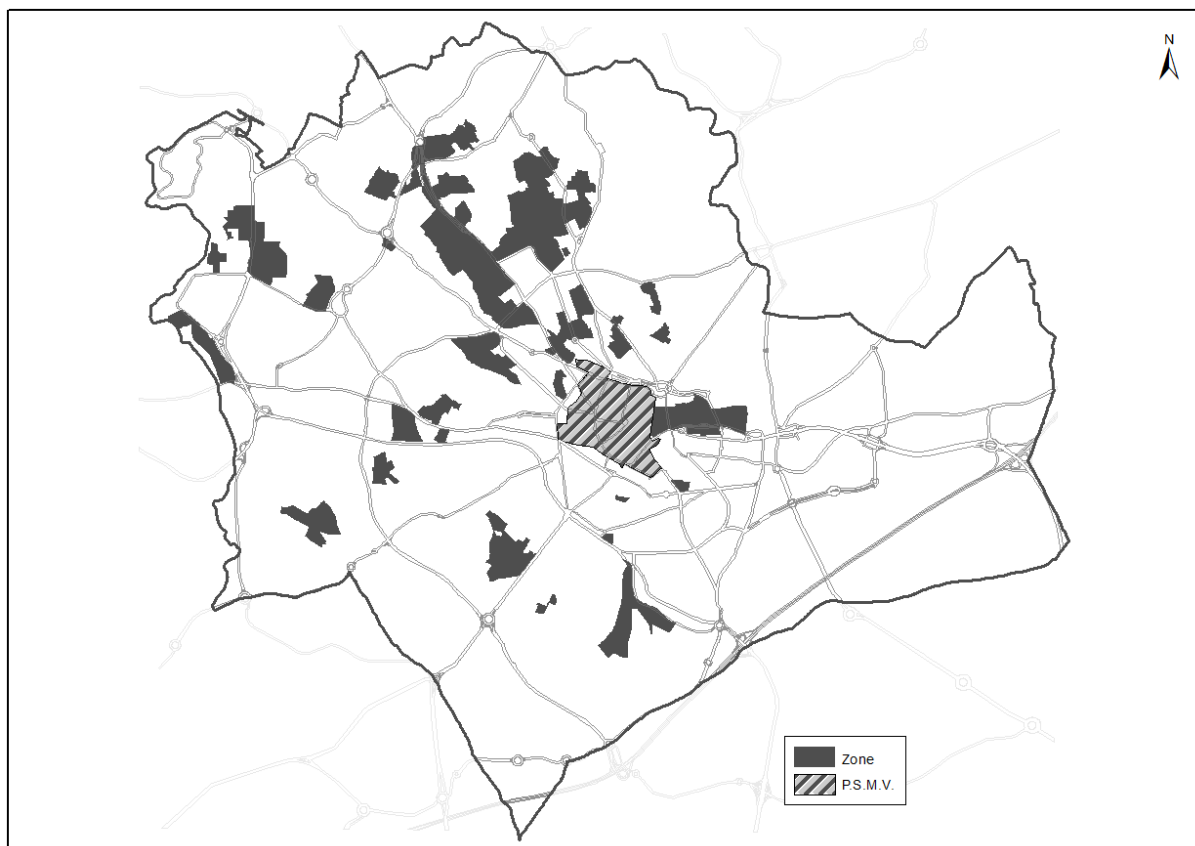
DESCRIPTION :

Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.

LOCALISATION :

Mosson, lycée Jean Monnet, collège d'Alco, Ecole Supérieure de commerce, route de Lodève, parc Montcalm-E.A.I., Prés d'Arènes, gares, boulevard de Strasbourg, lycée Joffre, école d'agriculture, Hôpitaux-Facultés, Veyrassy, avenue de la Justice, lycée Jean Mermoz, stade et complexe nautique de la Mosson, espace Mosson, avenue du Père Soulas.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation au sol existants).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 3U1 se caractérise par :
 - l'autorisation de réhabiliter, rénover, construire des bâtiments liés aux activités présentes dans la zone ;
- Des secteurs spécifiques sont délimités dans la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment l'implantation des constructions, la hauteur, la nature et les modalités d'occupation du sol :
 - secteur 3U1-1: secteur de référence de la zone 3U1 regroupant la plupart des grandes propriétés et grands équipements publics ou privés
 - secteur 3U1-2 : Stade Mosson
 - occupation des sols limitée aux équipements
 - secteur 3U1-3 : Mosson Est
 - adaptation des règles pour assurer la compatibilité avec le projet du tramway
 - secteur 3U1-4 : Faculté des Sciences et Faculté des Lettres, cité universitaire Vert-Bois, restaurant et cité universitaires du Triolet, CHRU Guy de Chauliac et Saint-Eloi, Saint-Priest, site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset), rues Crova et Colonel Marchand :
 - possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone ;
 - hauteur plus importante (23 m), sauf périmètre graphique ;
 - règle de stationnement assouplie (1 place pour 300 m² de surface de plancher pour tous types de constructions) ;
 - secteur 3U1-5 : Veyrassy
 - prescription de plantation sur une bande le long de la route de Ganges.
 - secteur 3U1-6 : Boulevard de Strasbourg
 - hauteur limitée à 12m sauf le long de la rue du Pont de Lattes (13,50m) et du boulevard de Strasbourg (19m)
 - secteur 3U1-7 : Pierre Rouge
 - hauteur limitée à 15m
 - Secteur 3U1-8 : CHR Arnaud de Villeneuve et Lapeyronie.
 - Secteur 3U1-9 : Quartier Mosson – Avenue de Barcelone – rue de Tipasa : règles d'implantation en limites séparatives et d'espaces libres adaptées.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les casses automobiles.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics et celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans le secteur 3U1-4

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les casses automobiles.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4)

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

Les équipements publics, les installations et constructions liés aux équipements d'infrastructure sont autorisés sans conditions. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ne sont admises :

- qu'à condition d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné.

En outre :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

2) Dans le secteur 3U1-4

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis

par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

En plus des prescriptions définies au paragraphe 1) ci-dessus s'ajoutent :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

3) Dans le secteur 3U1-3 :

En plus des dispositions définies au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent :

a) Dispositions de rétention des eaux pluviales

Dans les zones définies aux documents graphiques du PLU et conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de limite foncière ou, le cas échéant de chaque partie de l'unité foncière correspondant à un sous bassin versant différent, devront être retenues sur ladite parcelle ou, le cas échéant, sur chaque partie de la parcelle correspondant à un sous bassin versant spécifique.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière (ou, le cas échéant, de chaque partie de l'unité foncière correspondant à un sous bassin versant différent).

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.

La vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond des ouvrages créés pour répondre aux dispositions du présent article.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

b) Traitement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être chargées en hydrocarbures des parking d'ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et d'engins à moteurs doivent faire l'objet d'un traitement particulier de déshuilage, lorsque la surface desdits ateliers est supérieure à 5.000 m².

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

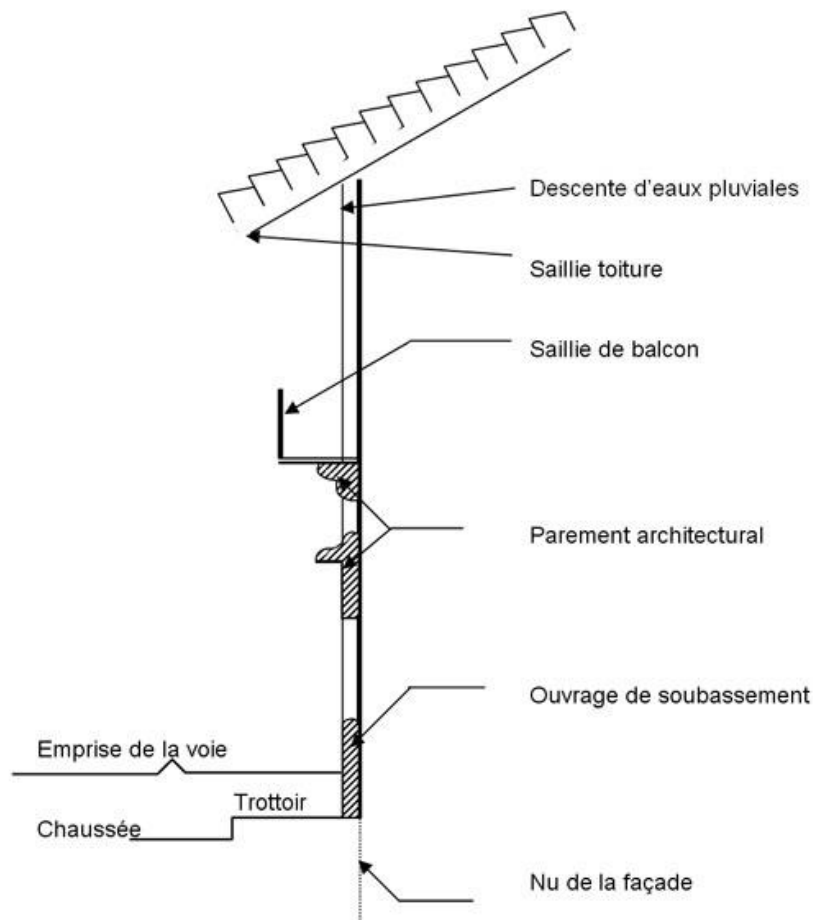
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :**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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-1, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-3 et 3U1-5 :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 6 du présent article

à l'alignement ou suivant le prospect : D supérieur ou égale à A

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

4) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-2 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article et nonobstant les règles définies au paragraphe 1 ci-dessus :

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de la voie seront autorisés, sous réserves qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la voirie, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

5) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article et nonobstant les règles définies au paragraphe 1 ci-dessus :

5.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à

condition de ne pas dépasser 15% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

5.2) En dehors des cas visés au paragraphe précédent :

Le long de la rue du Truel et le long de la rue Crova : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect : $D > \text{ou} = \frac{2}{3} A$.

Le long des autres voies et emprises publiques : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect : $D > \text{ou} = A$.

6) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

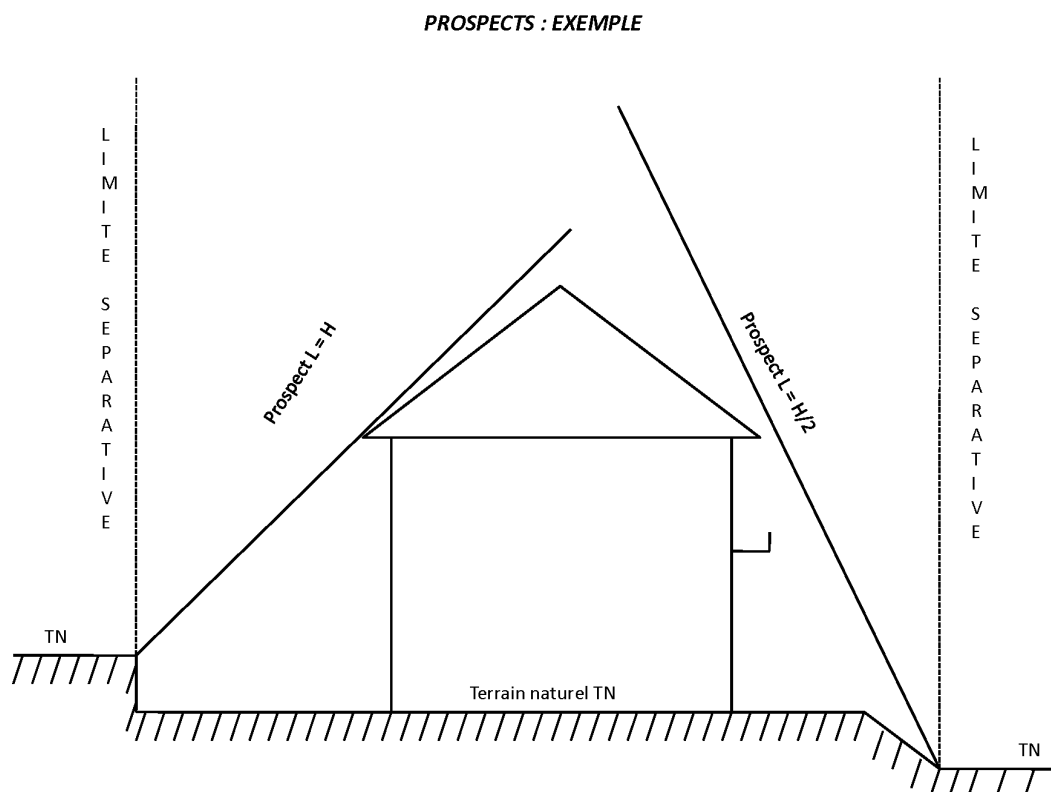
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

- Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.
- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

3) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-2 et 3U1-9 :

3 mètres minimum.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

4) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :

Les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci en respectant la règle : $L > \text{ou} = H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = 3$ mètres.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

1) Définition de la hauteur maximale des constructions :

a) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-9 :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF. Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

b) Dans le secteur 3U1-8 :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres.

2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-9 :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

a) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3, 3U1-5 et 3U1-9 21 mètres
- dans le secteur 3U1-4 :
 - Règle générale..... 23 mètres
 - Norme spécifique dans le périmètre A..... 17 mètres
 - Norme spécifique dans le périmètre B..... 21 mètres
- dans le secteur 3U1-2 non réglementé
- dans le secteur 3U1-7 15 mètres
- dans le secteur 3U1-6 12 mètres

Dans ce secteur, le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement : nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de large à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

b) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "a" 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" côtes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" 13 m hors tout
- dans les périmètres d'indice "e" 15 m hors tout
- dans les périmètres d'indice "f" 21 m hors tout

- Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

3) Dans le secteur 3U1-8 :

La hauteur maximale des constructions est de : 32 m.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

Aux règles édictées le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En général

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

a) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

b) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

2) Dans le secteur 3U1-2 :

Non réglementé

3) Dans le secteur 3U1-3 :

Aux règles édictées ci-dessus et le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

En ce qui concerne les bâtiments

Les couvertures de bâtiments devront faire l'objet d'un traitement soigné, particulièrement en ce qui concerne le camouflage, l'habillage ou la conception même des émergences.

4) Dans le secteur 3U1-4 :

Aux règles édictées ci-dessus et le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des bâtiment doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

En ce qui concerne les bâtiments

Les toitures seront réalisées uniquement en toiture terrasse, toutefois des traitements spécifiques (éclairage zénithal, verrière, pan coupé) pourront être autorisés pour répondre aux exigences architecturales.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

- en limites séparatives :

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins, en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- A l'alignement des voies et emprises publiques :

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.

Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, rehaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

5) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules**1) Dans tous les secteurs :****Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 et 3U1-9 :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux commerces :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– résidence services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré,

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves,

3) Dans le secteur 3U1-4 :

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

4) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

5) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8:

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

- Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.

- Dans le secteur 3U1-5, une bande de terrain d'une largeur de 30 m minimum par rapport à la limite du futur domaine public (aménagement du carrefour de la Lyre) sera principalement traitée en espace vert arboré, constitué de résineux plantés en bosquet. Cet aménagement n'interdit pas l'implantation ponctuelle de construction à caractère public. Toutefois aucun stationnement ne pourra être aménagé dans cet espace.

3) Dans le secteur 3U1-3 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, ou, dans le cas d'un projet d'équipement pour transports en commun, le long de la ligne, si cela est techniquement possible. Dans ce cas, ils seront remplacés sur l'unité foncière par un nombre d'arbres de hautes tiges au moins équivalent et suivant des essences choisies en fonction du parti paysagé exprimé dans le plan masse.

Les espaces libres devront être plantés et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers seront obligatoirement plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum ; ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les surfaces traitées en espaces verts devront être plantées en raison d'un arbre minimum pour 100 m² d'espace vert, ces plantations pourront être réalisées en bosquets.

4) Dans les secteurs 3U1-2, 3U1-4 et 3U1-9 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 3U2

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit des terrains universitaires situés le long de la route de Ganges et de la rue de la Cardonille. Ces terrains, partiellement bâtis, sont pour le reste en état de friches. Ils sont destinés à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical.

LOCALISATION :

Route de Ganges.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Traiter en entrée de ville un ensemble urbain à vocation universitaire et de recherche structuré venant épauler la façade sur la route de Ganges et ménageant une liaison vers le campus Saint Priest, en cohérence avec le pôle d'échange de la ligne de tramway.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement :

- définition des emprises au sol maximales des constructions,
- alignement du bâti essentiellement sur le domaine public et les voiries de desserte.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les équipements publics, les installations et constructions liés aux équipements d'infrastructure toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L.123-5 (hormis celles visées par l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné et de s'y intégrer de manière cohérente

En outre :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Les accès à la zone à partir et en direction de son environnement sont ceux fixés par le plan de zonage, qui précise également le maillage à respecter des voies de desserte principales.

En particulier, aucun accès au secteur autre que ceux tracés sur ledit plan ne pourra être mis en place tout au long du parcours emprunté par le futur tramway.

Les caractéristiques des voies sont celles portées sur le plan de zonage, qui figure en particulier les stationnements sur voies. Les voies d'accès et leur prolongement définis à titre indicatif dans le plan masse de la zone devront présenter une largeur d'au moins 4 mètres et satisfaire dans tous les cas, aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

En outre, l'ensemble des plates-formes, voiries et autres surfaces aménagées devront permettre une collecte naturelle des eaux de pluie en direction du collecteur cadre bordant la route de Ganges. En aucun cas, les eaux collectées ne pourront être évacuées en direction du tènement de l'hôpital voisin.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'ensemble de la zone 3U2 déduction faite des emprises des terrains supports de bâtiments existants et de leurs abords devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

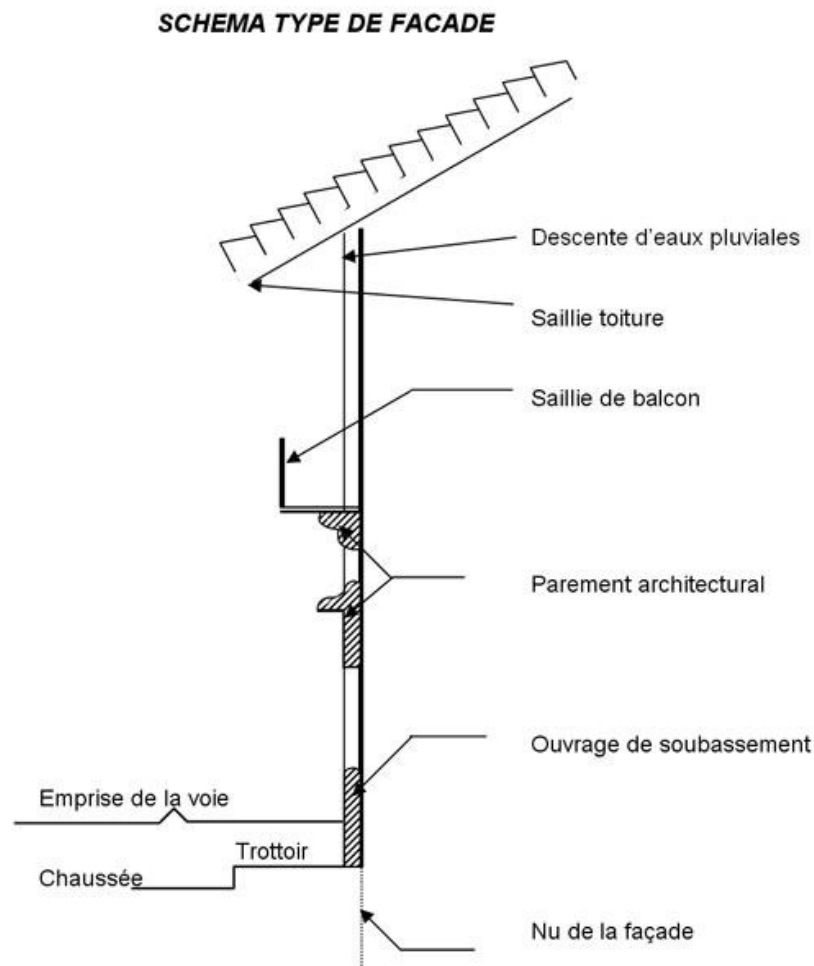
1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux.
- 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 du

nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres

0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

2) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

3) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait dans les documents graphiques du règlement.

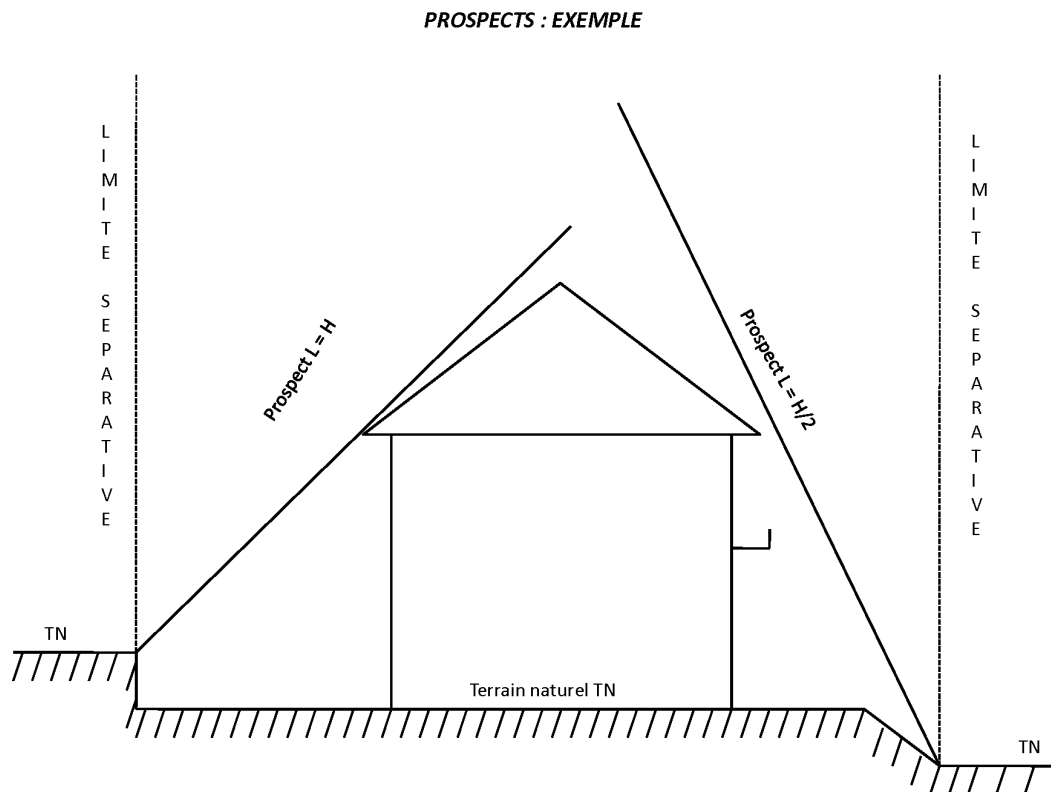
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de secteurs

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;

- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 sol fini après travaux.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules, hors domaine public ;
- 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment ou halls traversants indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

1) Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions est de : 23 m.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des bâtiments doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les toitures seront réalisées uniquement en toiture terrasse, toutefois des traitements spécifiques (éclairage zénithal, verrière, pan coupé) pourront être autorisés pour répondre aux exigences architecturales.

Il ne sera pas admis de disparité manifeste de traitement des façades le long de la route de Ganges.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.
Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

– En limites séparatives :

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins, en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

– A l'alignement des voies et emprises publiques :

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.
Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, réhaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

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 en largeur (avec élargissement à 3,30 mètres pour une place handicapé). Dans le cas d'aménagements le long des chaussées, la largeur minimum est de 2 mètres.

Pour les établissements d'enseignement public ou privé du 2ème degré, il est demandé 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, ou, dans le cas d'un projet d'équipement pour transports en commun, le long de la ligne, si cela est techniquement possible. Dans ce cas, ils seront remplacés sur l'unité foncière par un nombre d'arbres de hautes tiges au moins équivalent et suivant des essences choisies en fonction du parti paysager d'ensemble.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'ensemble de la zone 3U2 soit 35 20,8 m² répartis conformément au document graphique et au tableau joint.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE 4U1

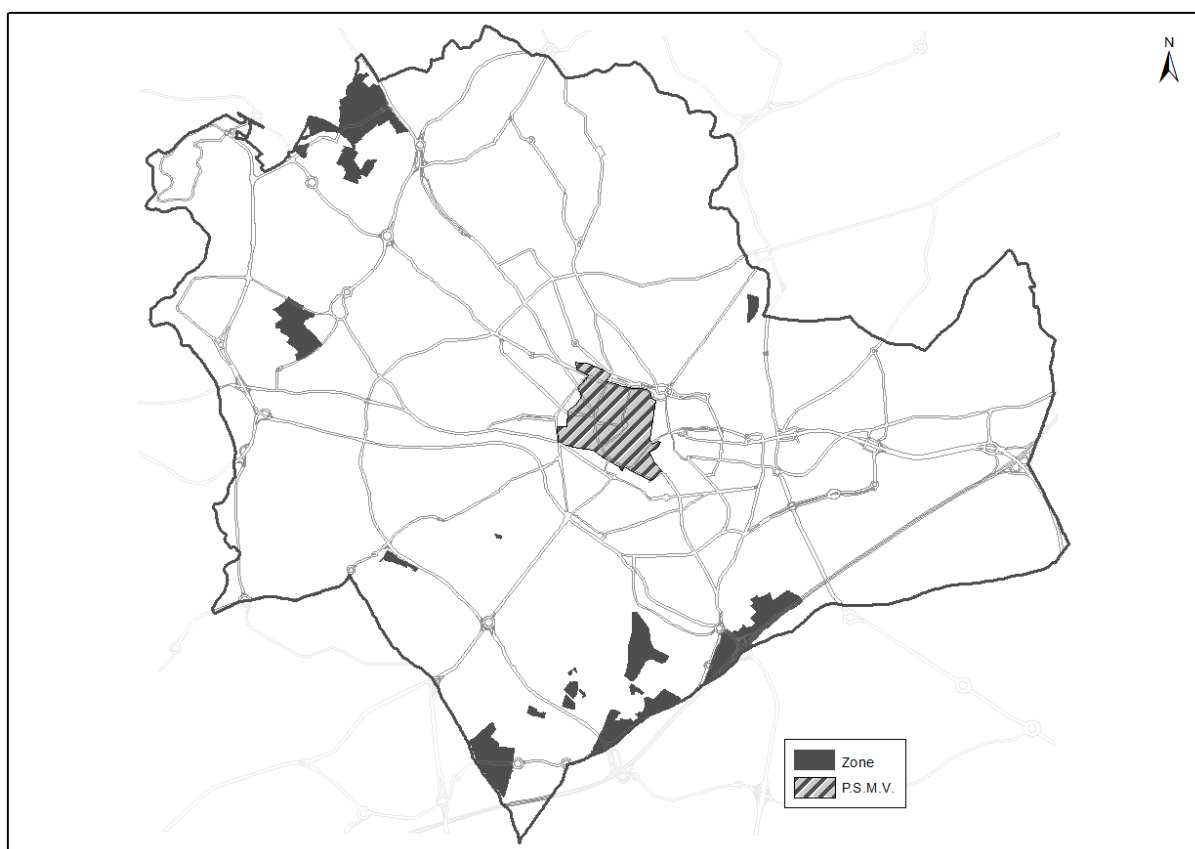
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité.

LOCALISATION :

Près d'Arènes, Garosud, Mas d'Astres, Bagatelle, avenue du Pr. Blayac, Euromédecine, les Aubes, Parc Montcalm



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et au logement et à l'hébergement pour les personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...), et parfois l'activité commerciale.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble, la zone 4U1 se caractérise par :

- l'autorisation de tous types d'activités, y compris les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration ;
 - l'autorisation de l'habitat lié aux activités et des opérations de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés.
- Des secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment l'occupation du sol admise et en matière d'espaces libres et de hauteur :
- secteur 4U1-1 : secteur de référence de la zone 4U1
 - hauteur 12m
 - secteur 4U1-2 : avenue des Moulins
 - hauteur plus importante
 - secteur 4U1-3 : Prés d'Arènes
 - abaissement des quotas d'espaces libres
 - admission des commerces
 - secteur 4U1-4 : Mas d'Astres
 - admission des commerces
 - secteur 4U1-5 : Prés d'Arènes – Marché d'intérêt national et abords
 - hauteur plus importante (20m)
 - faible coefficient d'espaces libres
 - secteur 4U1-6 : Parc Montcalm - ancien mess des officiers
 - hauteur plus importante (25 m)
 - espaces libres non règlementés
- Le cas échéant des prescriptions architecturales particulières, délimitées au document graphique du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure du linéaire de l'autoroute A9.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs sont interdites :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

2) Dans les secteurs 4U1-1, 4U1-2 et 4U1-6 sont interdites :

Les casses automobiles.

Les constructions destinées au commerce.

3) Dans les secteurs 4U1-3, 4U1-4 et 4U1-5 sont interdites :

Les casses automobiles.

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4).

5) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 5).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat sont admises :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition que ces logements soient liés aux occupations ou utilisation des sols admises dans le secteur concerné ou que ces habitations soient du logement et de l'hébergement pour les personnes en difficultés sous réserve d'une bonne insertion dans la zone.
- Les réhabilitations des bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination
- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher.
- et exempts de l'application des articles 3 à 14 du règlement, les ouvrages d'infrastructures ainsi que les affouillements/exhaussements, outillages, équipements et installations techniques liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et au maintien de la circulation de la Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau

et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous els cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les

unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

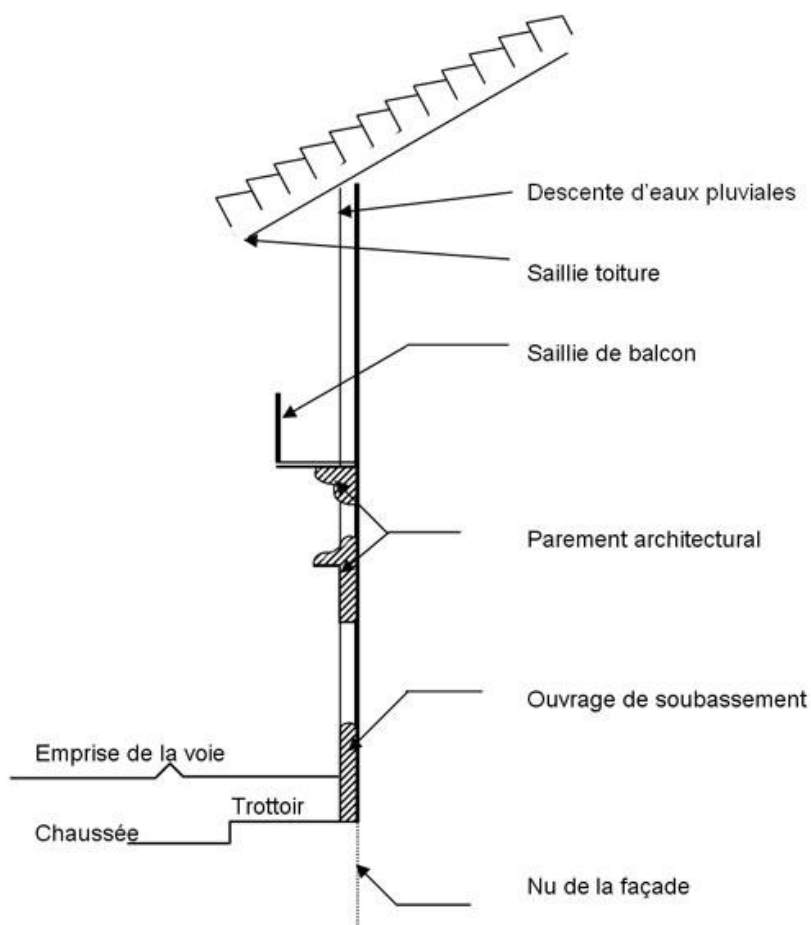
a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :

- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc ...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Sous réserve du respect des règles définies dans le paragraphe 3) du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

2) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9"

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait délimités dans les documents graphiques du règlement.

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40 % du linéaire total de cet axe dans le secteur de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans la zone UE.

3) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

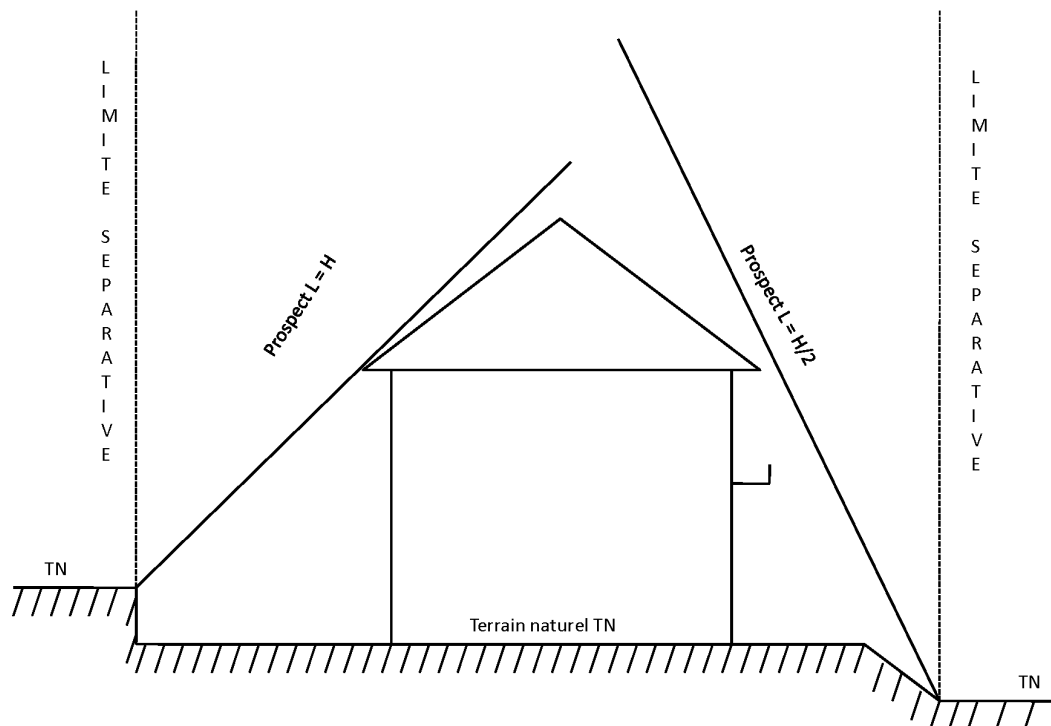
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

Les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

b) Règles particulières :

- $L > \text{ou} = \text{à } H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 4$ mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives . Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et avoir une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .

- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

- La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants :
- Pour les pylônes et poteaux support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi que pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.
- Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans le secteur 4U1-1 :
 - dans le périmètre A..... 15 mètres
 - hors du périmètre A..... 12 mètres
- dans les secteurs 4U1-3 et 4U1-4..... 12 mètres
- dans le secteur 4U1-2 et 4U1-5 20 mètres
- dans le secteur 4U1-6 25 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

Dans tous les secteurs :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

- Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.
- Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'habitation,

1 place pour 50m² de surface de plancher.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– Hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- établissements d'enseignement public ou privé du 2eme degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les secteurs 4U1-3, 4U1-4 et 4U1-5 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées aux commerces :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b) et 2) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans les secteurs 4U1-1-, 4U1-2 et 4U1-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans les secteurs 4U1-3 et 4U1-5 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10 % de la surface de l'unité foncière.

4) Dans le secteur 4U1-6 :

Non réglementé

5) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9" :

Aux règles édictées aux paragraphes 1) et 3) s'ajoutent les règles suivantes :

Dans la bande de 50 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A9, de recul des constructions délimités dans les documents graphiques du règlement, les espaces libres devront être arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 4U2

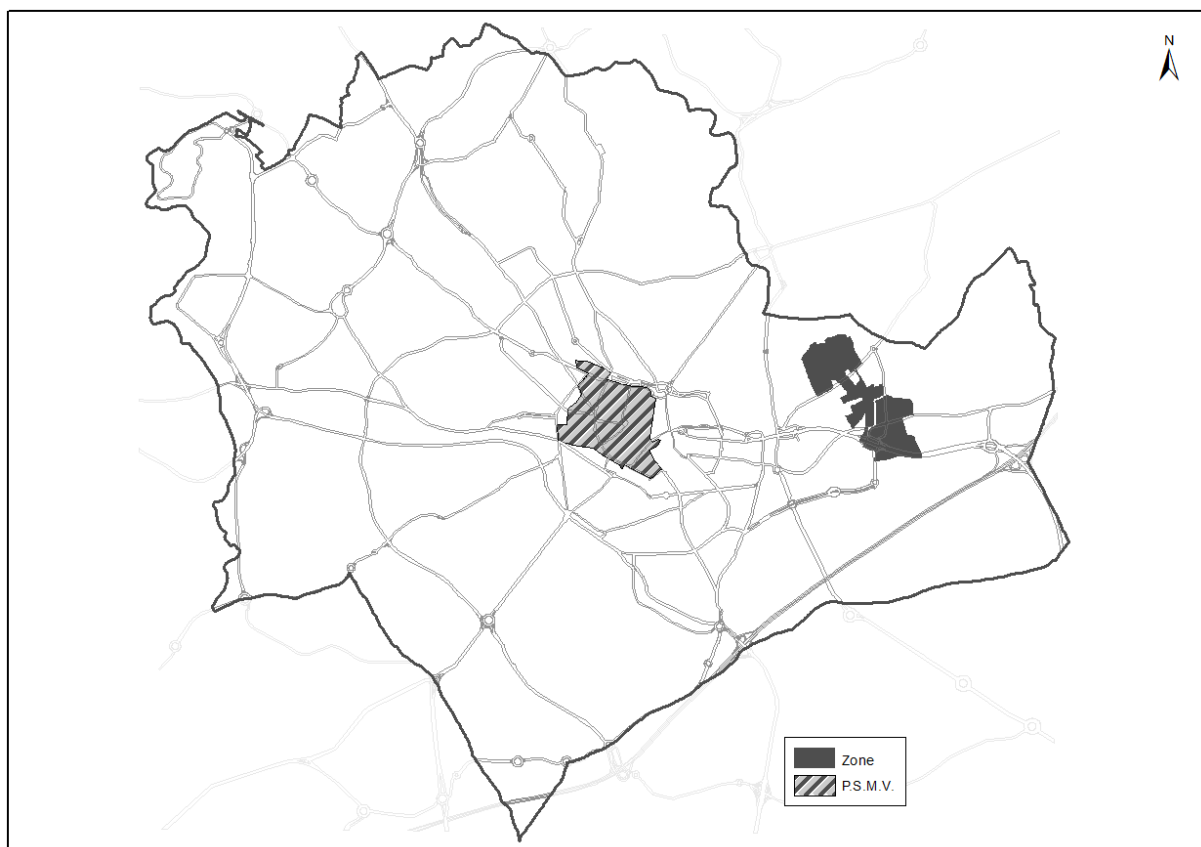
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants aménagés et presque entièrement occupés. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Par ailleurs, elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité. Elle couvre principalement les anciens secteurs opérationnels du Millénaire 1 et Millénaire 2.

LOCALISATION :

Millénaire, parc technologique de la Pompignane.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et le logement et l'hébergement des personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Dans son ensemble, la zone 4U2 se caractérise par :

- l'autorisation de tous types d'activités, y compris les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles avec un environnement urbain ;
 - l'autorisation de l'habitat lié aux activités et des opérations de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés sous conditions.
- Le cas échéant des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure du linéaire de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès France.

Quatre secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant principalement les règles d'implantation des bâtiments :

- Secteur 4U2-1 : Règles spécifiques issues du règlement de la ZAC initiale.
- Secteur 4U2-2 : Secteur du site d'implantation du parc d'activité occupé notamment par IBM. Possibilité d'implantation des bâtiments à l'alignement du domaine public.
- Secteur 4U2-3 : Règles spécifiques au secteur « Millénaire 2 et Parc Club »
- Secteur 4U2-4 : Règles spécifiques au secteur Pinville Nord / plateau de la Pompignane. Fait l'objet d'une OAP.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les casses automobiles.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants, sont admises :

– Les constructions destinées à l'habitation à condition que ces logements soient liés aux occupations ou utilisation des sols admises dans le secteur concerné ou que ces habitations soient du logement et de l'hébergement pour les personnes en difficultés.

- Les réhabilitations des bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination.

- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

– Sont admises les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone.

– Sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 :

Exceptées les casses automobiles, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :**a) Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès

sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

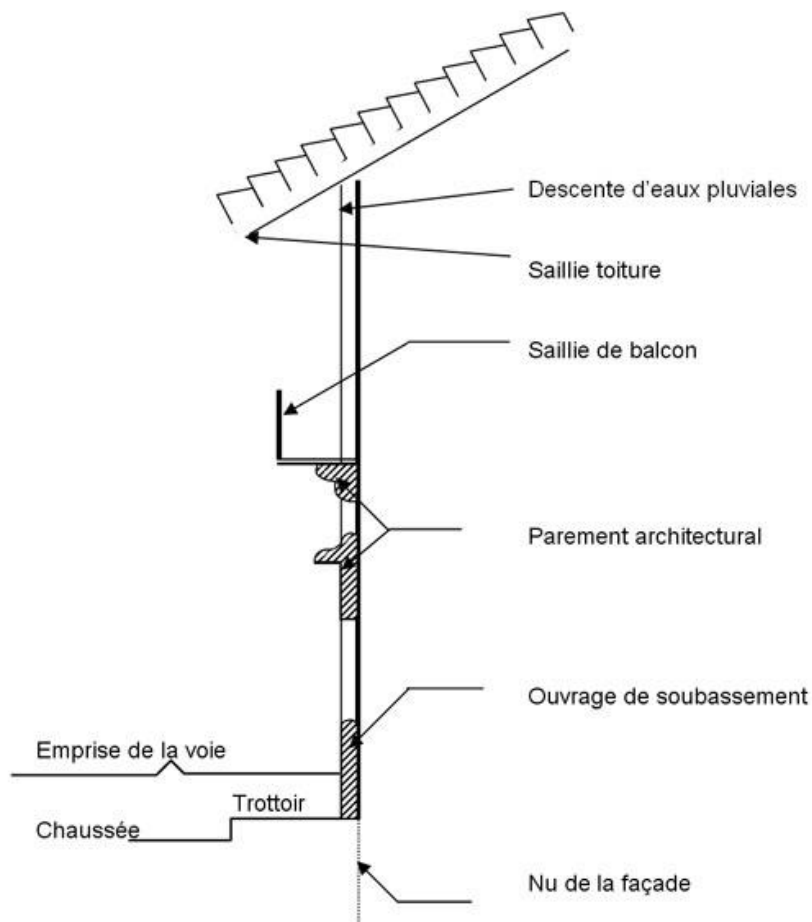
a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :

- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 4U2-1 :

Sous réserve du respect des règles définies dans le paragraphe 5 6 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteur 4U2-2

Sous réserve du respect des règles définies dans le paragraphe 5 6 du présent article.

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

4) Dans le secteur 4U2-3

Sous réserve du respect des règles définies dans le paragraphe 5 6 du présent article.

Règle de prospect : $D \geq 2 \times A$

5) Dans le secteur 4U2-4

Sous réserve du respect des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article.

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

Le long de l'emplacement réservé C258 : les constructions seront implantées en retrait de 4,5m par rapport à l'alignement pour 90% du linéaire de façade.

56) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

67) Dans le secteur de prescription architecturale particulière

Aux règles édictées au paragraphe 4) du présent article se substitue dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue Pierre Mendès France, la somme des projections orthogonales

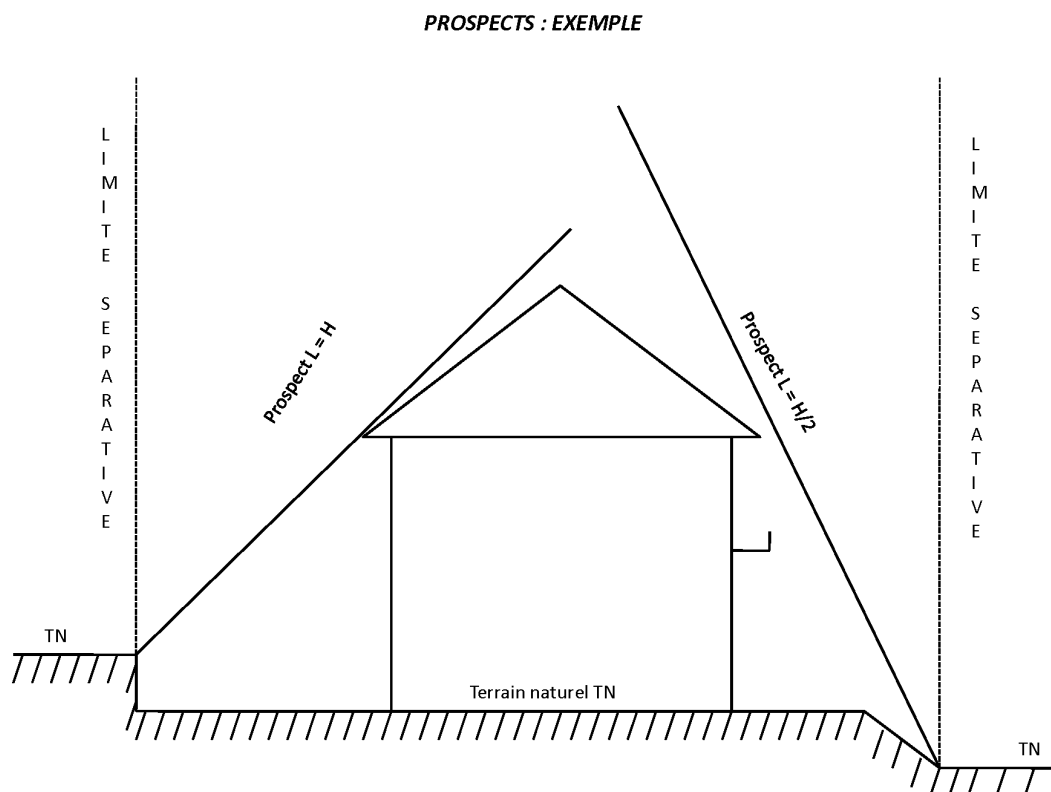
des façades bâties sur l'axe de la voie est limité à 45% du linéaire de la section de l'avenue concernée.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- $L > \text{ou} = \frac{H}{2}$ et au minimum $L > \text{ou} = 4$ mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives.
Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et avoir une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

a) Dans l'ensemble de la zone :

– Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

– Pour les pylônes et poteaux support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi que pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

b) Dans les secteurs 4U2-1, 4U2-2 :

15 mètres

c) Dans le secteur 4U2-3 :

21 mètres

d) Dans le secteur 4U2-4 :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 24 mètres
- 32 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur**Dans tous les secteurs :****a) En général**

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de

protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

En complément des dispositions précitées, en secteur 4U2-4, les édicules techniques installés en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera

modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'habitation,

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

• établissements d'enseignement public ou privé du 2eme degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

• constructions destinées aux commerces :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

c) Dans le secteur 4U2-4 :

Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.

• constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

• constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

• autres destinations des constructions :

1 place pour 60 m² de surface de plancher, quelle que soit la destination des constructions.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédents et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).
- Les espaces libres devront être plantés et représenter 10 % de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 4U3

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités. Des programmes d'habitation sont néanmoins admis en accompagnement sur un secteur en contact avec la ZAC de Malbosc.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

LOCALISATION :

Parc Euromédecine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.
- Permettre des programmes de constructions à usage d'habitation en accompagnement sur un secteur, pour répondre notamment aux besoins d'habitat sur le site à proximité du quartier Malbosc.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

La zone se divise en deux secteurs : secteurs 4U3-1 et 4U3-2.

Ces deux secteurs admettent largement les constructions destinées aux activités (industrie, artisanat, bureaux ...). Le secteur 4U3-2 se démarque par l'admission de constructions destinées à l'habitation.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans le secteur 4U3-1 :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les casses automobiles.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestières-

Les habitations légères de loisir.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

Les constructions destinées à l'industrie autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les casses automobiles.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans le secteur 4U3-1 :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 3) suivant sont admises :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations ou utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

– Les réhabilitations des bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

– Les réhabilitations des bâtiments existants sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

Sous réserve des règles définies au paragraphe 3) suivant :

Sont admises à conditions 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'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur le plan de zonage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

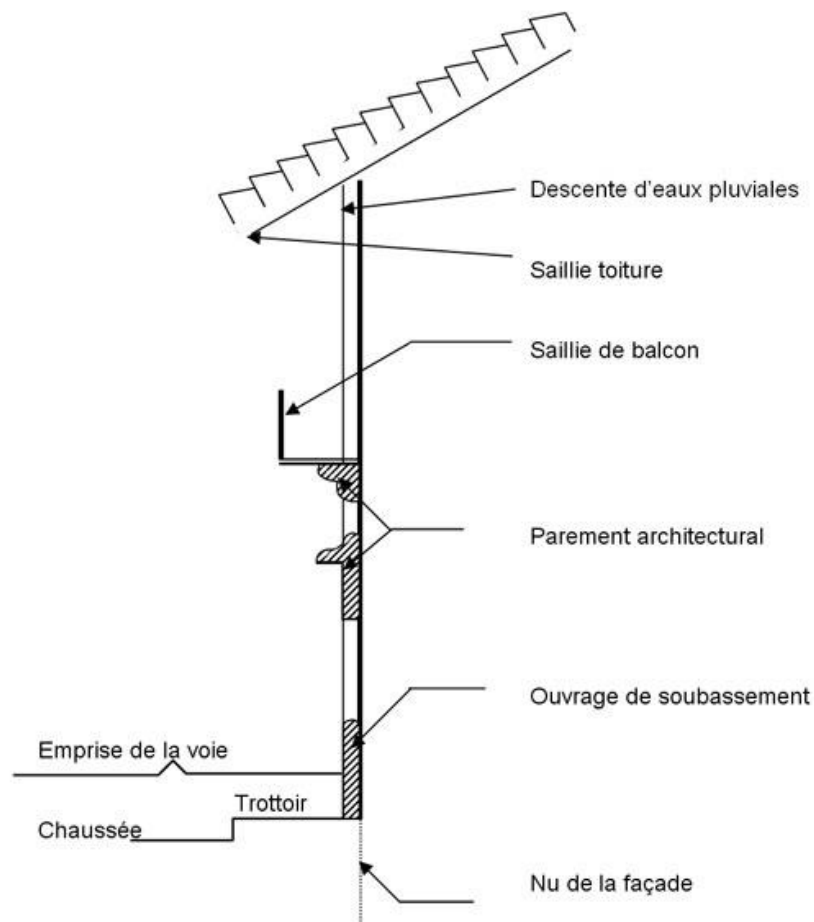
a) Principe général :

a.1) 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.

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 4U3-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement et les implantations obligatoires indiqués aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

3) Dans le secteur 4U3-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement indiqués aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

4) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

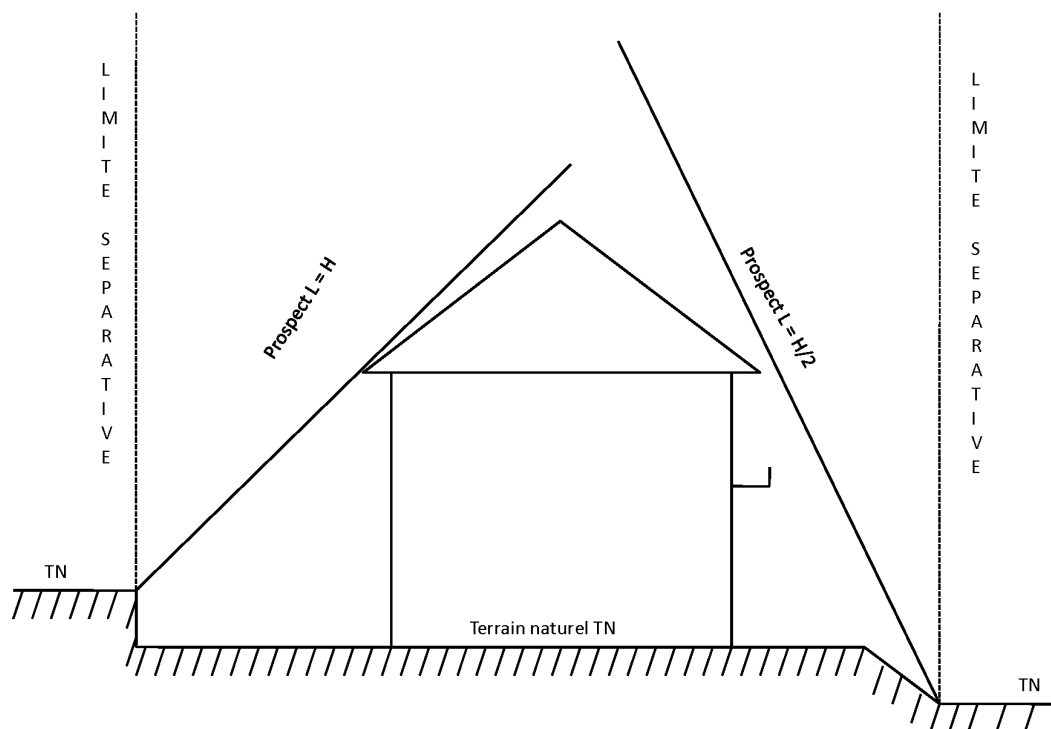
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect :

Il est défini par l'expression d'un rapport de deux variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant la règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres.

Toutefois :

– elles pourront être implantées en limite séparative en cas :

- de construction voisine déjà édifiée en limite ;
- de constructions annexes à condition de ne pas présenter un linéaire total supérieur à dix mètres et une hauteur maximale supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

- elles pourront comporter dans la marge de retrait définie précédemment, des avancées en surplomb (saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs), dans la limite maximum de 1 mètre.

b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs:

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Si des corps de bâtiment comportant des vues principales, ont leur façade se faisant face, la distance minimale au point le plus proche doit être égale au minimum à 5,50 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Dans tous les secteurs :

- 15 mètres.
- Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

Dans tous les secteurs :

a) Adaptation au terrain

La pente des talus rendus nécessaires par la réalisation des plates-formes ne pourra excéder le rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus seront toujours contigus et parallèles, soit aux plates-formes, soit aux voiries ou limites séparatives.

b) Toitures

Sont admis les deux types de toitures : terrasse et tuiles

Dans le cas de toitures "pentues", sont interdites les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux..

Pour les constructions isolées dans les parcelles, la pente des toits sera orientée selon la pente du terrain.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) Clôtures

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

– Par rapport aux limites divisaires :

Les clôtures seront constituées de 0,50 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage d'aspect plastifié vert.

– Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Au-dessus du terrain naturel : les clôtures devront être constituées d'un grillage d'aspect métallique plastifié vert et situé (coté voie) devant une haie vive.
- Soutènement : les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x)

paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

- constructions destinées aux bureaux

1 place pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt :

1 place de véhicule léger pour 250 m² de surface de plancher.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

Aux règles définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- constructions destinées à l'habitation :
 - constructions destinées à l'accueil de personnes à mobilité réduite :
seul le principe général s'applique ;

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b) et 2) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui sont applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations**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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Les talus rendus nécessaires à la réalisation des plates-formes aménagés seront plantés.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**1) Dans l'ensemble des secteurs :**

Les secteurs 4U3-1 et 4U3-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 202 020 m² de surface de plancher.

Attention, dans le PAZ hors Grabels, il y avait une contradiction entre les valeurs des dispositions générales et celles se déduisant des secteurs : 276 045 m² de surface de plancher et 258 045 m² de surface de plancher.

En outre, sur la surface de plancher de Montpellier, il faut déduire désormais la surface de plancher correspondant à la zone située dans la nouvelle zone 4AU7.

ZONE 4U4

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés les équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

LOCALISATION :

Agropolis, Domaine de Lavalette



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

Dans le cadre du projet Med Vallée, les objectifs sont de fédérer les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et de créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée, afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de classe mondiale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble, la zone 4U4 se caractérise par :

- autorisation de créer des activités, équipements publics et privés, et des constructions agricoles

Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur et d'espaces libres et plantations :

- 4U4-1 : partie ouest de la zone du pôle d'Agropolis ;
- 4U4-2 : partie est de la zone du pôle d'Agropolis et du Domaine de Lavalette.

ATTENTION :

La zone 4U4 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce,

Les constructions destinées à l'industrie autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1),

Les constructions destinées à l'habitat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1),

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme,

Les habitations légères de loisirs,

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1),

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt,

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 nécessaires à la recherche, à la Culture liées à l'activité agricole et à l'enseignement agronomique public ou reconnu d'utilité publique y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée / Agropolis dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne :
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :
 - d'être destinées au logement de fonction du personnel attaché aux établissements dont la présence permanente est nécessaire à leur bon fonctionnement,
 - d'être destinées à l'hébergement d'étudiants, de stagiaires et de visiteurs fréquentant les établissements du Parc Agropolis ;
 - d'être destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.

Les extensions mesurées des bâtiments existants sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

c) Cas particuliers :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou

occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres. pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage. Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements électricité, téléphone, devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :
 - ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
 - ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres

0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres

0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres

1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres

1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres

0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres

0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres

0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres

0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règle d'implantation :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

D'une manière générale, les constructions autorisées à l'article 1 ne pourront pas être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie.

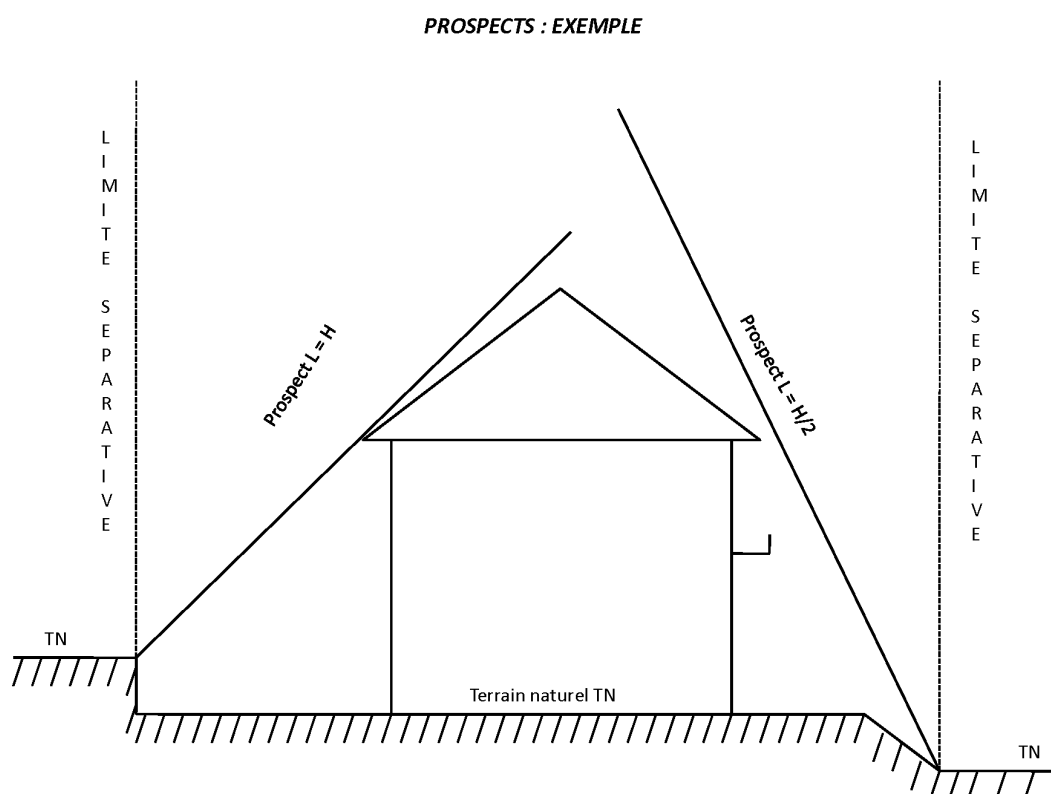
2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- $L = \text{ou} > H$ et au minimum $L = \text{ou} > 6$ mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives.

Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :
Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

1) Dans tous les secteurs :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans le secteur 4U4-1 :

18 mètres

3) Dans le secteur 4U4-2 :

15 mètres

Article 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :

les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

• constructions à usage d'habitation,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées aux bureaux

1 place pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt :
1 place de véhicule léger pour 250 m² de surface de plancher.
- commerces courants et services assimilables à des commerces y compris les restaurants,
1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- constructions à usage hôtelier et assimilables (para-hôtelier)
1 place pour 2 chambres,
1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré
1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans le secteur 4U4-1 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans le secteur 4U4-2 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60 % de la surface de l'unité foncière..

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 6U

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons existants, abritant principalement de l'habitat individuel, situés au cœur des zones d'urbanisation nouvelles constituant le projet urbain de Port Marianne.

LOCALISATION :

Valatou, Cottage, Vauguières



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Maintenir une urbanisation de faible densité et permettre un développement des constructions très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants, même s'ils sont situés au cœur de zones qui seront totalement restructurées.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble la zone 6U se caractérise par :

- l'autorisation de construire de l'habitat individuel, des bureaux, des entrepôts liés aux occupations admises et des équipements publics y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement urbain, à condition que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone ;

- Une surface des espaces libres conséquente.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Attention : La zone 6U est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles définies à l'article 2, paragraphe 1).

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation collective.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.

Les constructions et installations destinées uniquement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,

- 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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

c) Cas particuliers :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux**Dans l'ensemble de la zone :**a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement :

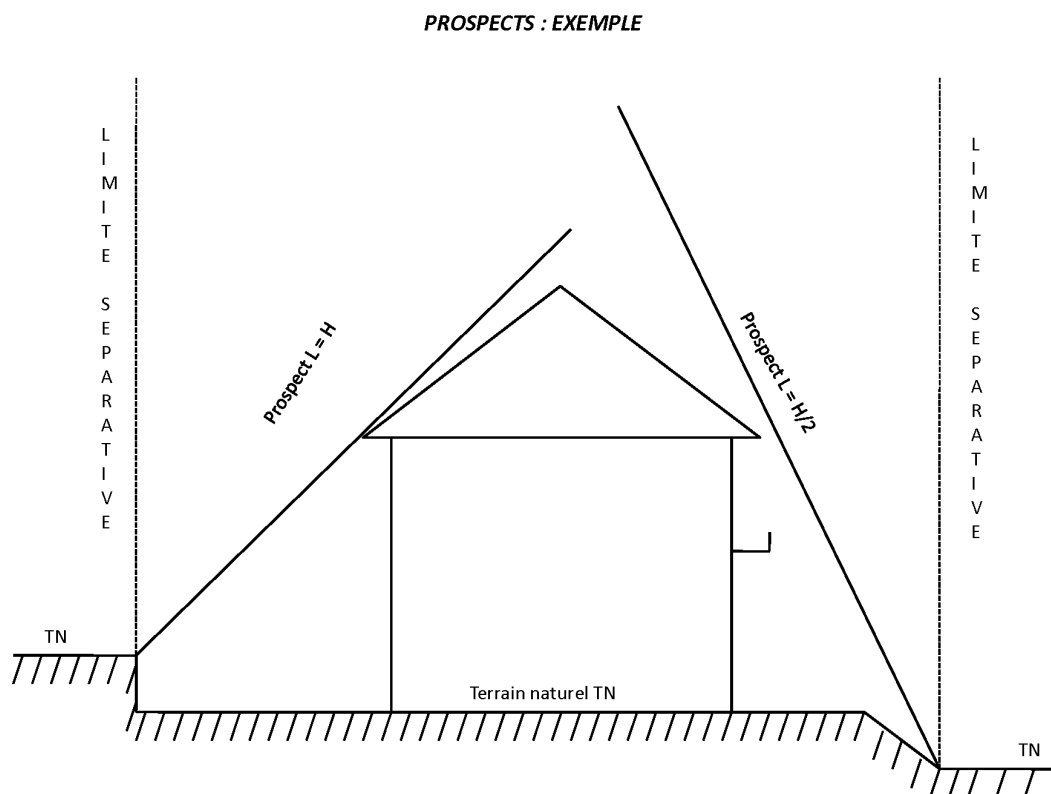
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- $L = \text{ou} > \text{à } H$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 4$ mètres
Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation

total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale telle, que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de zone :

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des

antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

8 mètres.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :

Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...)

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

• constructions destinées à l'habitation individuelle, groupées ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

• constructions destinées aux bureaux et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

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.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

La surface des espaces libres devra être égale à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

IV-1-b

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise en compatibilité (Malbosc).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 9 décembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2021
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 17 mai 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 29 juillet 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise en compatibilité (COM).....	A.P. du 2 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012	Mise à jour.....	A.M. du 9 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 28 septembre 2021
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2022
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012	Modification.....	D.C.M. du 22 mars 2022
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013	Mise à jour.....	A.M. du 06 avril 2022
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013	Mise à jour.....	A.M. du 03 juin 2022
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013	Mise en compatibilité (Ext. L1 du tramway).....	A.P. du 29 septembre 2022
Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013	Mise à jour.....	A.M. du 29 novembre 2022
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014	Mise à jour.....	A.M. du 2 février 2023
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014	Mise en compatibilité (LNMP).....	Décret du 16 février 2023
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014	Mise en compatibilité (CHU - St Eloi).....	D.C.M. du 1er juin 2023
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015	Mise à jour.....	A.M. du 17 août 2023
Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015		
Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015		
Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015		

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	3
CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	3
CHAPITRE III : DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES	6
CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES	7
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, A ET N	8
ZONE AU0	9
ZONE 1AU	21
ZONE 2AU	45
ZONE 3AU	67
ZONE 4AU1	81
ZONE 4AU3	105
ZONE 4AU4	121
ZONE 4AU5	141
ZONE 4AU6	157
ZONE 5AU	171
ZONE 6AU	185
ZONE 7AU	201
ZONE 8AU	219
ZONE 9AU	237
ZONE 10AU	257
ZONE 11AU	283
ZONE 12AU	297
ZONE 13AU	313
ZONE 14 AU	329
ZONE 15AU	343
ZONE A	357
ZONE N	367

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) couvre l'ensemble du territoire communal à l'exception des parties du territoire correspondant au périmètre du secteur sauvegardé.

CHAPITRE II : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les règles de ce PLU se substituent aux règles générales du code de l'urbanisme, à l'exception :

- des cas d'application du sursis à statuer prévus aux articles L111-9 et L111-10, établis respectivement en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique et aux projets de travaux publics ou aux opérations d'aménagement pris en considération ;
- du cas d'application du refus de permis de construire prévu à l'article L421-4, établi en rapport aux opérations déclarées d'utilité publique ;
- des dispositions d'ordre public du règlement national de l'urbanisme, c'est-à-dire, celles qui ne sont pas visées par l'article R.111-1,a) : articles R.111-2 (protection de la salubrité et de la sécurité publiques), R.111-4 (conservation et mise en valeur des sites ou vestiges archéologiques), R.111-15 (protection des préoccupations d'environnement), R.111-21 (protection du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et conservation des perspectives monumentales)

2 - S'ajoutent ou se substituent aux règles de ce PLU, les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, dont notamment :

- les servitudes d'utilité publique, mentionnées en annexe ;
- les dispositions relatives aux lotissements, mentionnées en annexe, dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues à la demande des co-lotissés en application de l'article L.442-9 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement, issues des articles L. et D. 511-1 et suivants et R. 511-9 et suivants du code de l'environnement;
- les prescriptions relatives à la sécurité incendie, afin de ne pas porter atteinte à la sécurité publique ;
- les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises aux dispositions des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement;

- les prescriptions relatives à l'hygiène et à la santé publiques issues notamment du code la santé publique, du règlement sanitaire départemental, et des articles L. 515-14, L. 541-22 et suivants et R. 515-37 et suivants du code de l'environnement ;
- les dispositions et prescriptions du code de la construction et de l'habitation relatives aux changements d'affectation des locaux issues de son article L.631-7 et celles relatives aux normes de construction et d'habitation (notamment, caractéristiques acoustiques et thermiques, accessibilités aux personnes handicapées, sécurité et protection, chauffage et ravalement) issues des Titres I et II de son Livre I ;
- les prescriptions relatives à la protection des monuments historiques, des monuments naturels et des sites, issues des lois du 31 décembre 1913, du 2 mai 1930, du 27 septembre 1941 modifiées et des articles L. et R. 621-1 et suivants, ainsi que des articles L. 630-1 et D. 630-1 du code du patrimoine ;
- les prescriptions relatives à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes issues du règlement national de publicité et du règlement local de publicité et des articles L. et R. 581-1 et suivants du code de l'environnement ;
- les prescriptions applicables aux opérations affectant les structures des exploitations agricoles, issues Livre I Titre VII du code rural ;
- les prescriptions d'études d'impact applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions visés par les dispositions des articles L. et R. 122-1 et suivants du code de l'environnement;
- les servitudes foncières découlant des dispositions des articles 637 et suivants du code civil, également applicables sans préjudice des dispositions du présent PLU ;
- les prescriptions relatives au classement des voies de transport terrestre pour la protection contre le bruit, issues des articles L. 571-9 et suivants et R. 571-32 et suivants du code de l'environnement;
- les dispositions des critères "desserte-distribution" relatives aux établissements recevant du public (ERP) prévues par les articles C01 à C05 de l'arrêté ministériel du 25 juin 1980 et l'article 4 de l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié par l'arrêté interministériel du 18 août 1986 ;
- les mesures prescrites par les arrêtés suivants en vue de prévenir tout accident résultant des dommages occasionnés par des tiers et dans l'intérêt de la sécurité :
 - l'arrêté préfectoral du 18 avril 1984 (R.A.A. n°19 du 9 mai 1984) ayant pour objet, la réglementation des travaux effectués à proximité des canalisations de transport de gaz dans le département de l'Hérault ;
 - l'arrêté préfectoral en date du 9 juillet 1972 (R.A.A n°36 de 22 août 1972) relatif aux travaux ou opérations entrepris à proximité des lignes électriques aériennes ou souterraines ;
 - le décret n°91.1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution.
- les prescriptions générales de hauteur préservant la vue d'ensemble et la silhouette générale de la Ville depuis la place du Peyrou dans les périmètres d'indice "a" ;
- les dispositions des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de la loi du 15 juin 1906 relatives aux travaux de modernisation ou d'extension des postes de transformation inscrits au plan local d'urbanisme ;

- les mesures prescrites par les textes suivants en vue de prévenir tout accident résultant du risque sismique sur le territoire :
 - le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
 - le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
 - l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ;
 - l'arrêté du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal »

Pour rappel :

- les constructions sont soumises au permis de construire ou à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.421-1 et suivants du code de l'urbanisme ; et L, R et A 422-1 et suivants ;
- les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions définies aux articles L., R. et A.430-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- la réalisation des parcs d'attraction et des aires de jeux ouverts au public, des aires de stationnement ouvertes au public et d'une capacité d'au moins dix unités et les affouillements et exhaussements d'au moins deux mètres de dénivelé et de 100 mètres carrés de superficie sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.442-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'édification de clôtures est soumise à déclaration dans les conditions définies aux articles L., R. et A.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- l'aménagement de terrains de camping et le stationnement de caravanes sont soumis à autorisation et réglementés dans les conditions définies aux articles L., R. et A.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs sont soumises à autorisation ou réglementées dans les conditions définies aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés répertoriés au plan local d'urbanisme sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L., R. et A.130-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les lotissements sont soumis à autorisation dans les conditions définies aux articles L. et R.442-1 et suivants et A.424-10 et 11 du code de l'urbanisme ;
- en application du code minier (article 131) tous les forages ou puits de plus de 10 mètres sont soumis à déclaration auprès de l'ingénierie des mines. De plus, les forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue agréé ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et leur remblaiement sont soumises, outre aux dispositions du présent règlement, au contrôle défini par le code de l'urbanisme, article R.442 et suivants, et par le code de l'environnement, article L.512-1 et suivants ;
- au titre des articles L. et R. 214-1 et suivants du code de l'environnement, tout déversement, rejet, dépôt direct ou indirect d'eau ou de matière et plus généralement, tous

faits susceptibles d'altérer la qualité de l'eau superficielle ou souterraine sont dans certains cas soumis à autorisation ou déclaration ;

- les surfaces minimum des exploitations agricoles sont définies par l'arrêté préfectoral du 8 décembre 1993 dans le cadre du schéma directeur départemental des structures agricoles du département de l'Hérault en application de l'article L.312-5 du code rural.

CHAPITRE III : DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le présent PLU institue des "zones urbanisées", des "zones d'urbanisation future", des "zones agricoles", et des "zones naturelles" comprenant, le cas échéant des secteurs définis par leur règlement.

a) Les zones urbanisées sont :

- les zones 1U1, 1U2, 1U3, 1U4, 1U6, 1U7, 1U8, 1U9, 1U10
- les zones 2U1, 2U2, 2U3, 2U4, 2U5, 2U6, 2U7, 2U8, 2U9
- les zones 3U1, 3U2
- les zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4
- la zone 6U

b) Les autres zones sont :

- les zones AU0, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5, 4AU6, 5AU, 6AU, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU, 13AU, 14AU, 15AU, A, N.

c.) Ces zones comprennent le cas échéant des secteurs dotés de règles particulières répondant à la spécificité de certains quartiers, sites ou secteurs.

Ces secteurs correspondent à des entités géographiques, identifiés par les indices de zone "1", "2", "3"... : par exemple 2AU-1.

2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.

Il s'agit :

- des périmètres de prescriptions architecturales particulières, institués en bordure des linéaires des voies comprises dans les secteurs suivants, repérés dans les documents graphiques du règlement (dans ces périmètres figurent les dispositions prises en vertu du L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville) :

- | | |
|---------------------------------|----------------------------|
| • "faubourg Saint Jaumes" | • "faubourg Gare" |
| • "faubourg Figuerolles" | • "faubourg Boutonnet" |
| • "route de Ganges" (RD 986) | • "boulevard des Arceaux" |
| • "avenue Pierre Mendès France" | • "Avenue Raymond Dugrand" |
| • "autoroute A9" | (RD 21) |

- des périmètres de prescriptions générales de hauteur, dont celui issu de la servitude du Peyrou (indice a), identifiés par les indices de zone "a", "b", "c", "d", "e", ou "f" ;

- des périmètres dans lesquels les démolitions de tout ou partie des immeubles sont soumises au permis de démolition et pourront être interdites pour motifs d'ordre esthétique ou historique, identifiés par l'indice de zones "W" en application de l'article R.123-11 h) du code de l'urbanisme ;
- des périmètres dans lesquels la modification ou la suppression de tout ou partie des plantations est soumise à déclaration préalable et pourra être interdite pour des motifs d'ordre historique ou écologique en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme, identifiés comme espaces à protéger au titre du L.123-1-5 III 2° sur les documents graphiques du règlement ;
- des servitudes de recul en bordures de voies importantes repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- de l'application dans certaines zones des dispositions de l'article L.123-1-5 5° alinéa du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique de tout ou partie de bâtiments nonobstant les règles de coefficient d'occupation du sol applicables ;
- des périmètres de servitude non-aedificandi, établis le long des cours d'eau ou portions de cours d'eau permanents ou temporaires repérés dans les annexes sanitaires du PLU ;
- des prescriptions de rétention des eaux pluviales à la parcelle dans certaines zones ;
- des espaces boisés classés à conserver ou à créer, repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des emplacements réservés repérés dans les documents graphiques du règlement ;
- des sections de voies où la création d'accès nouveau est interdite, repérées dans les documents graphiques du règlement ;
- des périmètres où des prescriptions relatives à la création de logements locatifs sociaux s'appliquent (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de desserte par le tramway où les normes minimales de stationnement sont allégées (délimités aux documents graphiques du règlement) ;
- des périmètres de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement ;

CHAPITRE IV : ADAPTATIONS MINEURES



Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

**TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
AU, A et N**

ZONE AU0

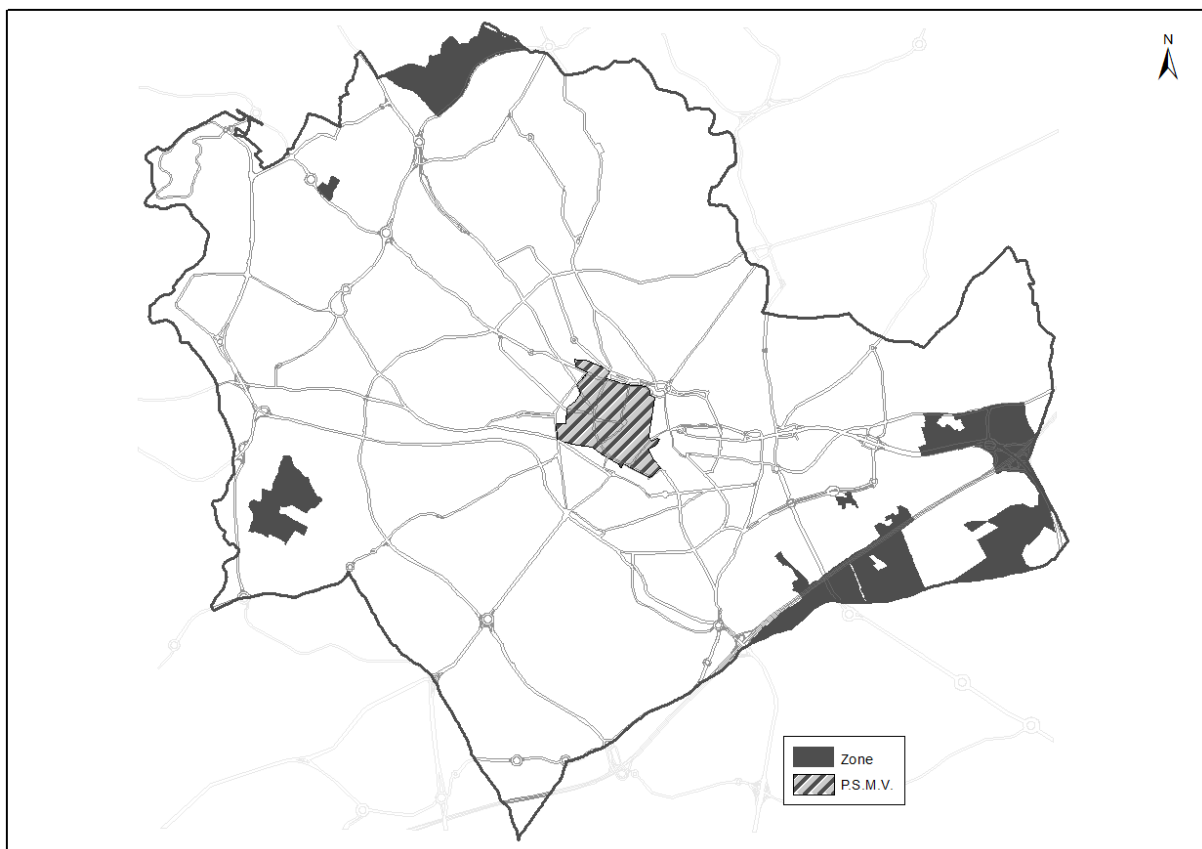
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation.

LOCALISATION :

Cavalade/mondial 98, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrierasse, Thomassy.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- permettre de réaliser à moyen ou long termes, selon les cas, des projets d'urbanisation nouvelle dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce sont dans ces secteurs que le développement de la ville doit s'inscrire en priorité.

Des procédures de modification de PLU seront nécessaires pour ouvrir effectivement ces secteurs à l'urbanisation. Elles seront menées dès que les conditions d'un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs auront été définies.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble la zone AU0 se caractérise par :
 - inconstructibilité de la zone en l'état, excepté pour les équipements publics et les extensions mesurées de bâtiments existants, y compris les installations classées, compte tenu de l'insuffisance de la desserte en réseaux et voirie au regard des projets d'urbanisation d'ensemble projetés pour chacun des secteurs composant cette zone.
- Le cas échéant des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure du linéaire de l'Avenue Raymond Dugrand, de l'avenue Pierre Mendès France et de l'autoroute A9.
- 7 secteurs divisent la zone, correspondant chacun à un projet d'urbanisation future qui seront engagées selon les cas à moyen ou long terme :
 - secteur AU0-1 : secteur d'implantation du nouvel Hôtel de Ville (extension de la ZAC des Consuls de Mer)
 - secteur AU0-2 : Plaine du Pont Trinquat (futur quartier de parc Marianne et ses extensions)
 - secteur AU0-4 : Flaugergues - Mas Julien : nouveau secteur d'urbanisation future
 - secteur AU0-5 : secteur Sud A9 à l'est du Lez : nouveaux secteurs d'urbanisation future
 - secteur AU0-6 : secteur d'extension du quartier Malbosc
 - secteur AU0-8 : secteur d'urbanisation du quartier des Bouisses
 - secteur AU0-9 : Agropolis extension
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone AU0 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, autres que ceux nécessaires aux équipements visés à l'article 2, paragraphe 3.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics et celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 4 et 5 suivants :

– Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure

- les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au transport et à la distribution d'énergie
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
 - les réhabilitations de bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante et n'entraînent pas de changement de destination :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans le secteur AU0-1 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoute la règle suivante :

Sont admises les installations et constructions à usage d'abri de jardin uniquement, liées à l'exercice d'activités agricoles dans le cadre de jardins collectifs.

3) Dans le secteur AU0-5

– Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoute la règle suivante :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs sont liés.

Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

5) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les nouvelles voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) à 5) du présent article.

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum à 25 m de l'axe de l'emplacement réservé pour voirie C54 incluant l'Avenue Raymond Dugrand et la route de Boirargues.

De plus, dans la bande de 75 m par rapport à l'axe de l'Avenue Raymond Dugrand, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 90 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "Avenue Raymond Dugrand".

3) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9" :

- Au nord de l'autoroute A9 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans les secteurs AU0-1 et AU0-2.

- Au sud de l'autoroute A9 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 50 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans le secteur AU0-5.

4) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "avenue Pierre Mendès France" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue Pierre Mendès France, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "avenue Pierre Mendès France" dans le secteur AU0-4.

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du terrain naturel.

b) Règles particulières :

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans le cas contraire, le recul minimal par rapport à la limite séparative sera de 3 mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol**1) Dans le secteur AU0-1 :**

- pour les constructions et installations à usage d'abri de jardin, l'emprise au sol des constructions est limitée à 9 m² de surface de plancher ;
- pour les autres constructions : non réglementé.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des 2 règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Normes spécifiques de la zone :

- dans le secteur AU0-1 :
- pour les constructions et installations à usage d'abri de jardin : 2,50 mètres
- pour les autres constructions : non réglementé
- dans tous les autres secteurs..... non réglementé

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "b" : 55 m NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

4) Toutefois

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

2) Dans le secteur AU0-1 :

- pour les constructions à usage d'abri de jardin, seuls le bois et le métal pourront être utilisés en matériaux apparents ;
- pour les autres constructions : non réglementé.

3) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules a et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit du plan de stationnement longitudinal.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9 nord" et "avenue Pierre Mendès France" :

Dans une bande de 50 mètres pour les secteurs concernés, les espaces libres devront être arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

3) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :

Dans la bande de recul des constructions imposée à l'article 6 du présent règlement, les espaces libres devront être arborés principalement de pinèdes en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé.

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future, essentiellement sous forme d'habitat collectif. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

LOCALISATION :

Veyrassy, avenue du Professeur Blayac, ZAC du Coteau, rue de l'Hortus, entrée de ville avenue François Delmas.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Réaliser à moyen terme des nouveaux quartiers d'habitat.
- Permettre une densité suffisante pour les équipements publics pour créer des polarités ou des centralités de quartier.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble la zone 1AU se caractérise par :
 - autorisation de tout mode d'occupation du sol excepté les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif, sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone et compatible, dans le temps et dans l'espace, avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré.

- Six secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles de hauteur :
 - secteur 1AU-1 : secteur de référence de la zone 1AU (hauteur 21m)
 - secteur 1AU-2 : secteur situé à l'intersection de la rue de l'Hortus et de la route de Mende (quartier à vocation mixte d'habitat et d'activités avec des emprises maximales et périmètres de hauteurs définis selon les secteurs).
 - secteur 1AU-3 : équipement public départemental Pierres Vives (hauteur importante, 31 m, adaptée aux exigences architecturales de la réalisation d'un grand équipement public).
 - secteur 1AU-4 : secteur Pierres Vives (quartier à vocation mixte d'habitat et d'activités et hauteurs importantes),
 - secteur 1AU-5 : secteur ZAC du Coteau (hauteur limitée à 10 mètres à l'égout du toit)
 - secteur 1AU-6 : secteur ZAC du Coteau (quartier à vocation principale d'habitat, hauteur limitée à 18 mètres)

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées aux paragraphes b) et c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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." ...

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles - dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement - soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

c) Cas particuliers

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de

plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

1) Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

2) Dans le secteur 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-6 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

Accès

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à

l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà. Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans les secteurs 1AU-1, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6 :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40%, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements électricité, devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 1AU-4 et 1AU-2 :

Se substitue aux règles édictées au paragraphe 1) et sans préjudice des autres règles du dit paragraphe qui restent applicables :

Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

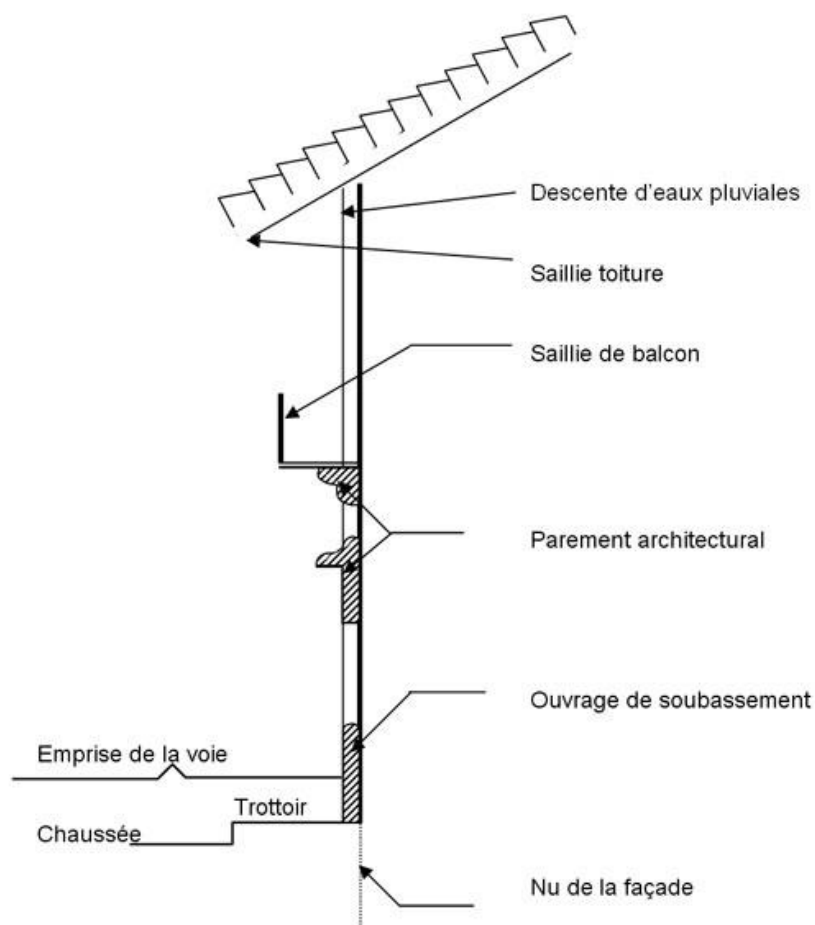
1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 1AU-1, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6 :

Aux dispositions générales définies aux paragraphes a) et b) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 5 du présent article :

Règle de prospect :

$D > \text{ou} = A$

Cas particulier :

Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteurs 1AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

4) Dans le secteur 1AU-2 :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions :

- pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

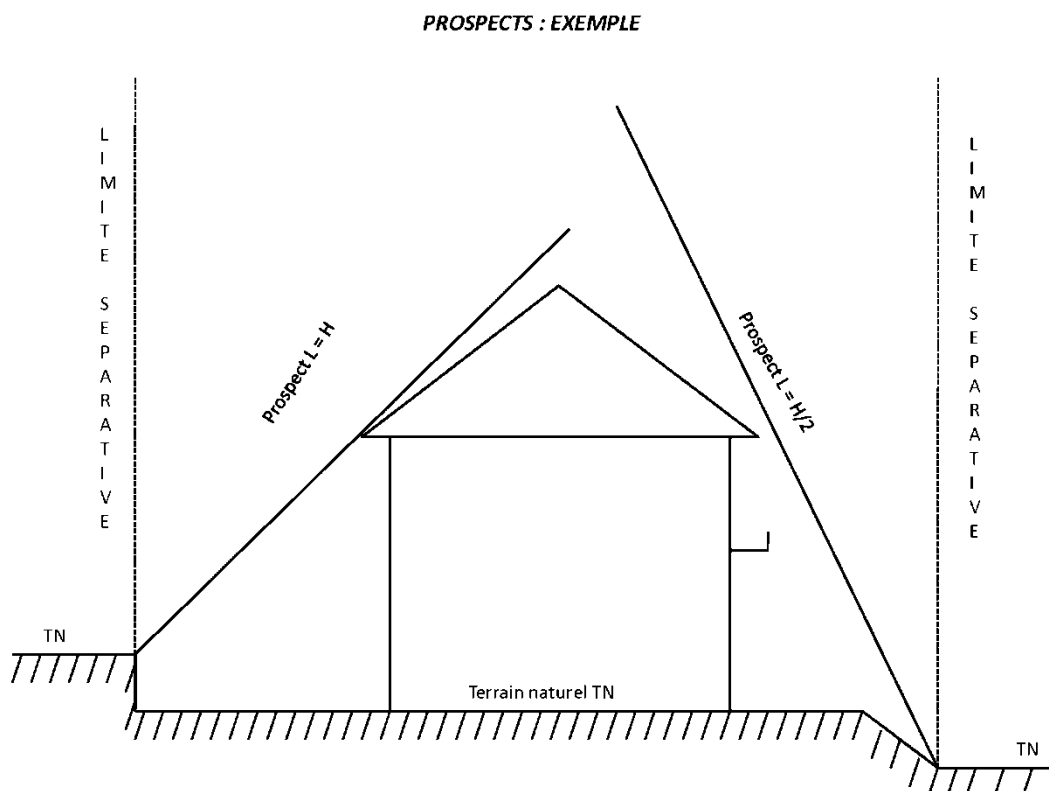
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans les secteurs 1AU-1, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6 :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

- La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L =$ ou $>$ à $H/2$ et au minimum $L =$ ou $>$ à 3 mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantés en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 1AU-4 :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

3) Dans le secteur 1AU-2 :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans le respect de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans les secteurs 1AU-1, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6 :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

2) Dans les secteurs 1AU-2 et 1AU-4 :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 1AU-1, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6 :

Non réglementé.

2) Dans les secteurs 1AU-2 et 1AU-4 :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions 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 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des 2 règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

Dans le secteur 1AU-1 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

21 mètres

Dans le secteur 1AU-3 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

31 mètres

Dans les secteurs 1AU-2 et 1AU-4 :**a) Définition de la hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

- dans le périmètre A 26 mètres
- dans le périmètre B 35 mètres
- dans le périmètre D 13 mètres
- dans le périmètre F 21 mètres

Dans le secteur 1AU-5 :**a) Définition de la hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale d'une construction de ce secteur est définie comme la distance verticale prise à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout de la toiture pour les toitures tuiles, au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

10 mètres

Dans le secteur 1AU-6 :**a) Définition de la hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

18 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "b" 55 m NGF
- dans les périmètres d'indice "d" 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" 21 mètres

Dans les secteurs affectés de l'indice b, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs : :****a) En général :**

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU**• en limites séparatives**

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m maximum de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations (hauteur maximum 2,00 m) sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :
les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc..)

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) et 3) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbain (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...)
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

2) Dans le secteur 1AU-1, 1AU-5 et 1AU-6 :

Au principe défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 :

- constructions destinées à l'habitation collective,

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle, groupée ou non,

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt,

- 1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

3) Dans le secteur 1AU-3 :

Au principe général défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1 place pour 150 m² de surface de plancher.

4) Dans les secteurs 1AU-4 et 1AU-2 :

Au principe général défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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

– constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

5) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2, 3), et 4) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

6) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le secteur 1AU-1 :

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 50 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans les secteurs 1AU-2, 1AU-3, 1AU-5, 1AU-6 :

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de l'unité foncière.

4) Dans le secteurs 1AU-4 :

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 des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Les plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

1) Dans tous les secteurs à l'exception du secteur 1AU-4 :

Non réglementé

2) Dans le secteur 1AU-4 :

Le secteur 1AU-4 constitue un îlot au sens strict de l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 96 500 m².

ZONE 2AU

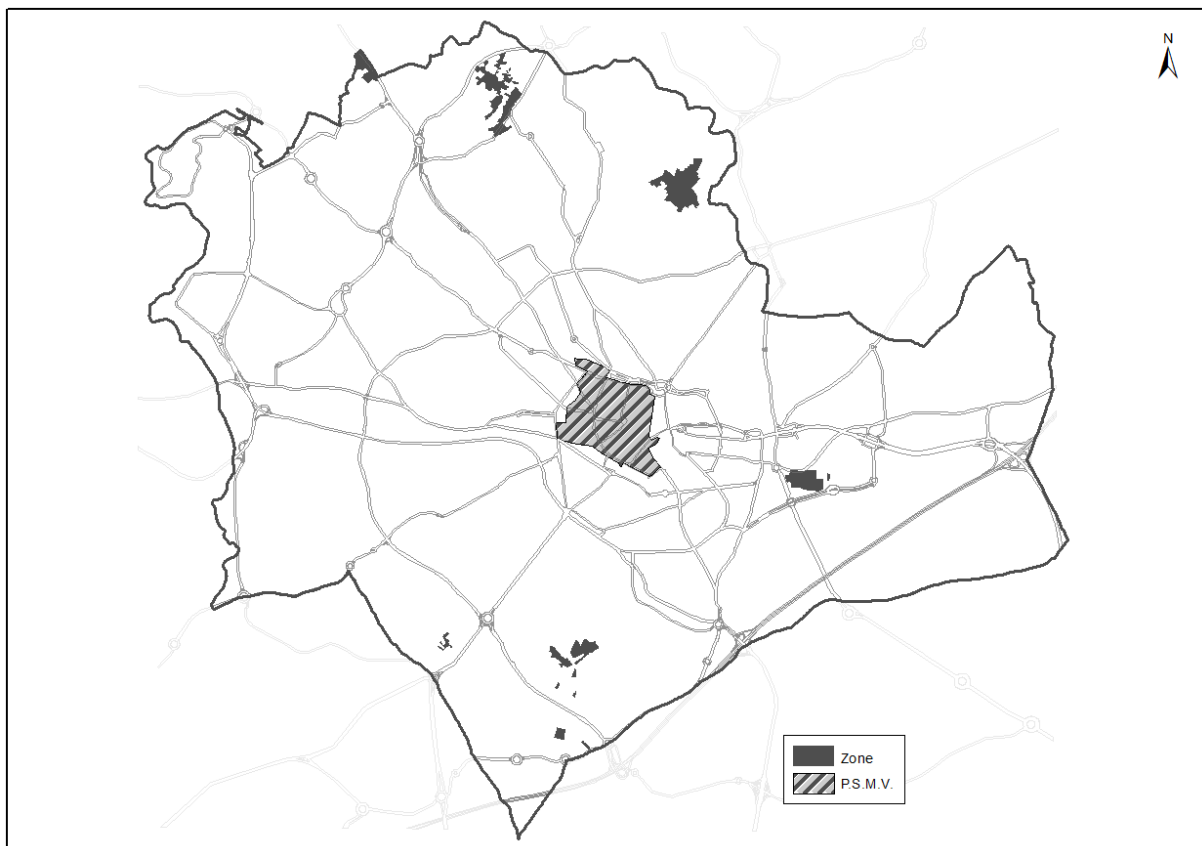
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat individuel groupé ou non. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

LOCALISATION :

Plan des Quatre Seigneurs, Rue des quatre Seigneurs, les Montels, impasse de la Beaume, Aiguelongue, Truc de Gal, rue de la Thériaque, impasse de la Providence, Mas de Tendon, Mas Saint-Pierre.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Maintien ou création de quartiers à dominante d'habitat individuel, groupé ou non ;
- Permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 2AU se caractérise par :
 - autorisation de construire uniquement de l'habitat, des commerces et des services, y compris les installations classées, nécessaires au fonctionnement urbain, sous réserve que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone et compatible dans le temps et dans l'espace avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré.
 - surface des espaces libres conséquente ;
- Trois secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant l'assainissement et les règles d'espaces libres :
 - secteur 2AU-1 : habitat assez dense.
 - hauteur moyenne
 - surface des espaces libres importante
 - secteur 2AU-2 : habitat assez aéré.
 - surface des espaces libres plus importante
 - secteur 2AU-4 : secteurs non équipés par un réseau d'assainissement.
 - fort pourcentage des espaces libres
 - installations d'assainissement autonomes autorisées sous condition.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone 2AU est partiellement concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU:

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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." ...

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserves des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles - dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement - soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

c) Cas particuliers :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis

à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans les secteurs 2AU-1 et 2AU-2 :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Pour les constructions qui répondent aux critères définis ci-dessus, les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient

d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements électricité, devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans le secteur 2AU-4 :

a) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'un réseau de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement des effluents autres que domestiques doit être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, réhabilitation ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5 caractéristiques des terrains).

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Ordures ménagères

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans l'opération.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé:

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;

- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

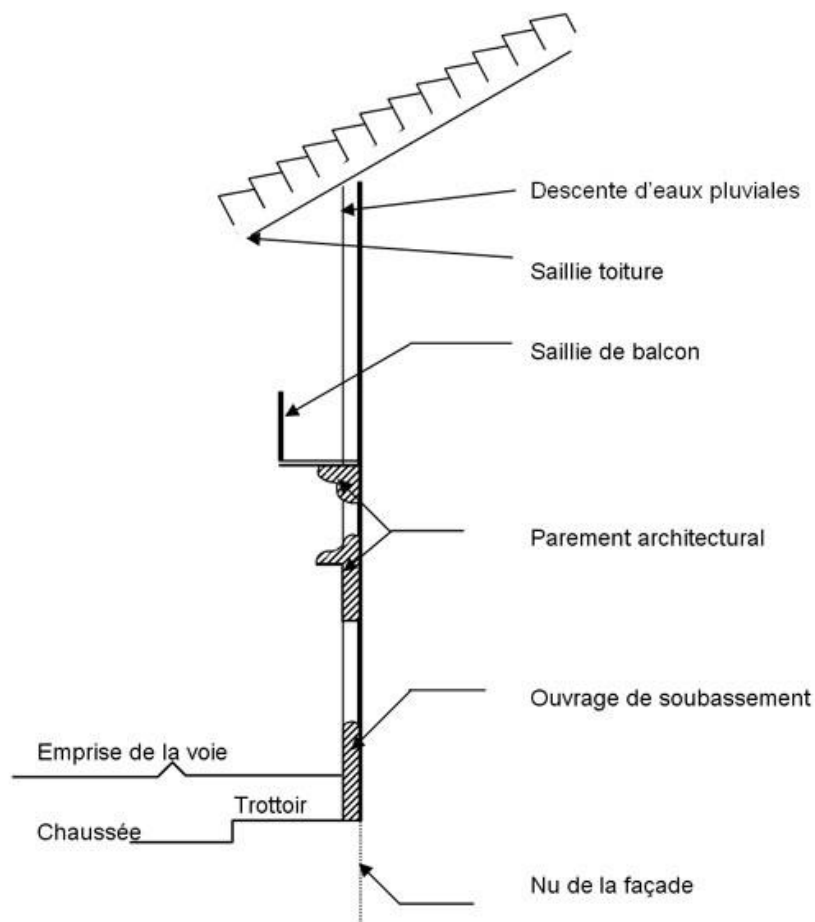
1) Dans tous les secteurs :

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc.) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 2AU-1 :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 5 du présent article

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans les secteurs 2AU-2 et 2AU-4 :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 5 du présent article

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

4) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières « route de Ganges (RD 986) » :

Aux règles édictées au paragraphe 3) du présent article et nonobstant les règles édictées au paragraphe 5 du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Recul minimum de 35 m par rapport à la limite du domaine public départemental pour toutes les constructions le long de la RD 986.

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

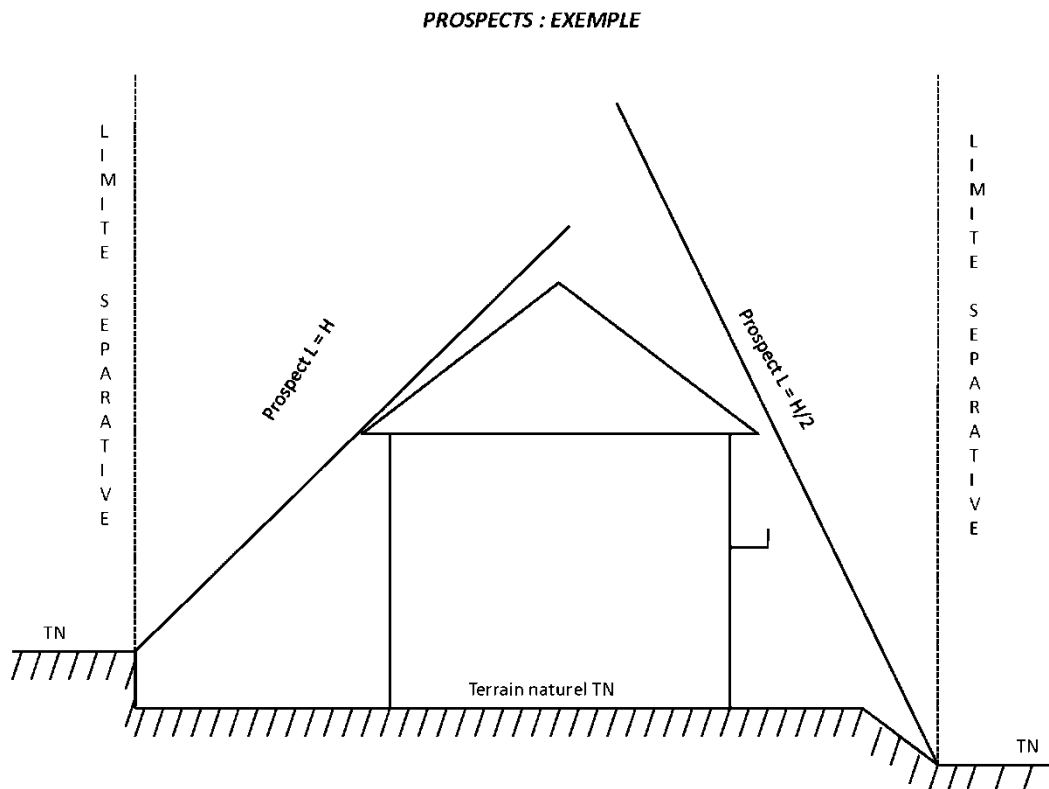
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :**a) Principe général :**

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel

b) Règles particulières :

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale telle que définie à l'article 10 supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans les secteurs 2AU-1, 2AU-2 et 2AU-4:**• Implantation des constructions**

L = ou > à H et au minimum L = ou > à 4 mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans tous les secteurs :****a) Principe général :**

Les règles d'implantations définies par le présent arrêté, ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des 2 règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques de hauteur de la zone :

- dans tous les secteurs 8 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "b" 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

- Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.
Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

- En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

- En limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- A l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :
Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc....)

2) Dans les secteurs 2AU-1 et 2AU-2:

a) En général :

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments :

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

3) Dans le secteur 2AU-4 :

a) En général :

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) Servitude d'architecture :

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain, sauf impossibilité technique.

D'autre part, sont seules admises dans ce secteur, les constructions à usage d'habitations répondant aux caractéristiques suivantes :

- les parements seront en matériaux naturels ou revêtus d'un enduit de teinte naturelle,
- les pignons traités en façades principales seront interdits.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seule le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 groupées ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

- constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt,

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux commerces,

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

– Hôtel

1 place pour 2 chambres,
1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

- constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- établissements d'enseignement public ou privé du 2ème degré,
1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves,

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :

- assurer la sécurité des biens et des personnes,
- réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
- garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
- permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans le secteur 2AU-1 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

3) Dans le secteur 2AU-2 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

La surface des espaces libres devra être égale à 60 % de la surface de l'unité foncière.

4) Dans le secteur 2AU-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

La surface des espaces libres devra être égale à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

5) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "route de Ganges (RD 986)" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

La bande de terrain comprise entre la voie publique (RD 986) et le recul minimum imposé pour l'implantation des constructions, sera obligatoirement arborée et constituée principalement de résineux plantés en bosquets. Aucun stationnement ne pourra être aménagé dans cet espace. Les constructeurs ou lotisseurs devront y réaliser des merlons végétalisés d'une hauteur minimale de 2 m.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Non réglementé

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures constituant le projet urbain de Port Marianne.

LOCALISATION :

Truc de Michel, Mas Julien.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble la zone 3AU se caractérise par :

- autorisation de construire uniquement de l'habitat individuel et des équipements publics y compris les installations classées nécessaires au fonctionnement urbain, à condition que le projet soit cohérent avec un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone et compatible dans le temps et dans l'espace avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré.
- surface des espaces libres conséquente.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

ATTENTION :

La zone 3AU est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles définies à l'article 2, paragraphe 1).

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation collective.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie.

Les constructions et installations destinées uniquement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphes 2) et 3) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

c) Cas particuliers :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

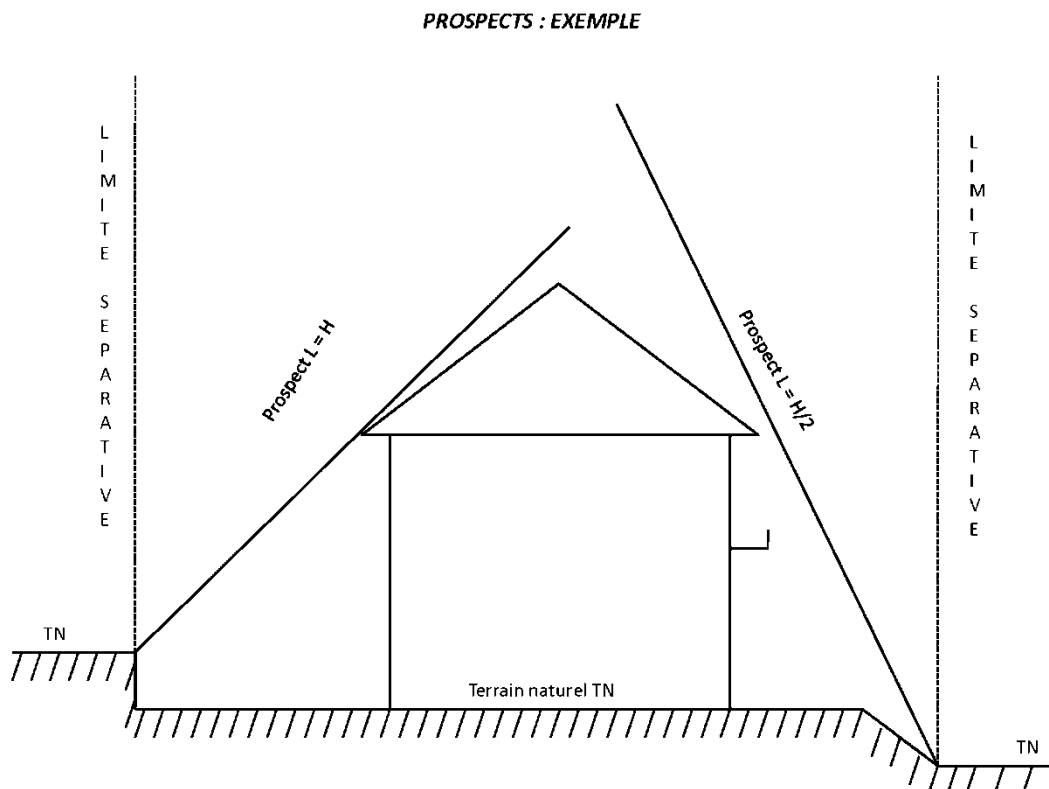
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- L = ou > à H et au minimum L = ou > à 4 mètres
Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale telle, que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de zone :

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

8 mètres. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :

Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc....)

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins

engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

- constructions destinées à l'habitation individuelle, groupées ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou

en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

La surface des espaces libres devra être égale à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

ZONE 4AU1

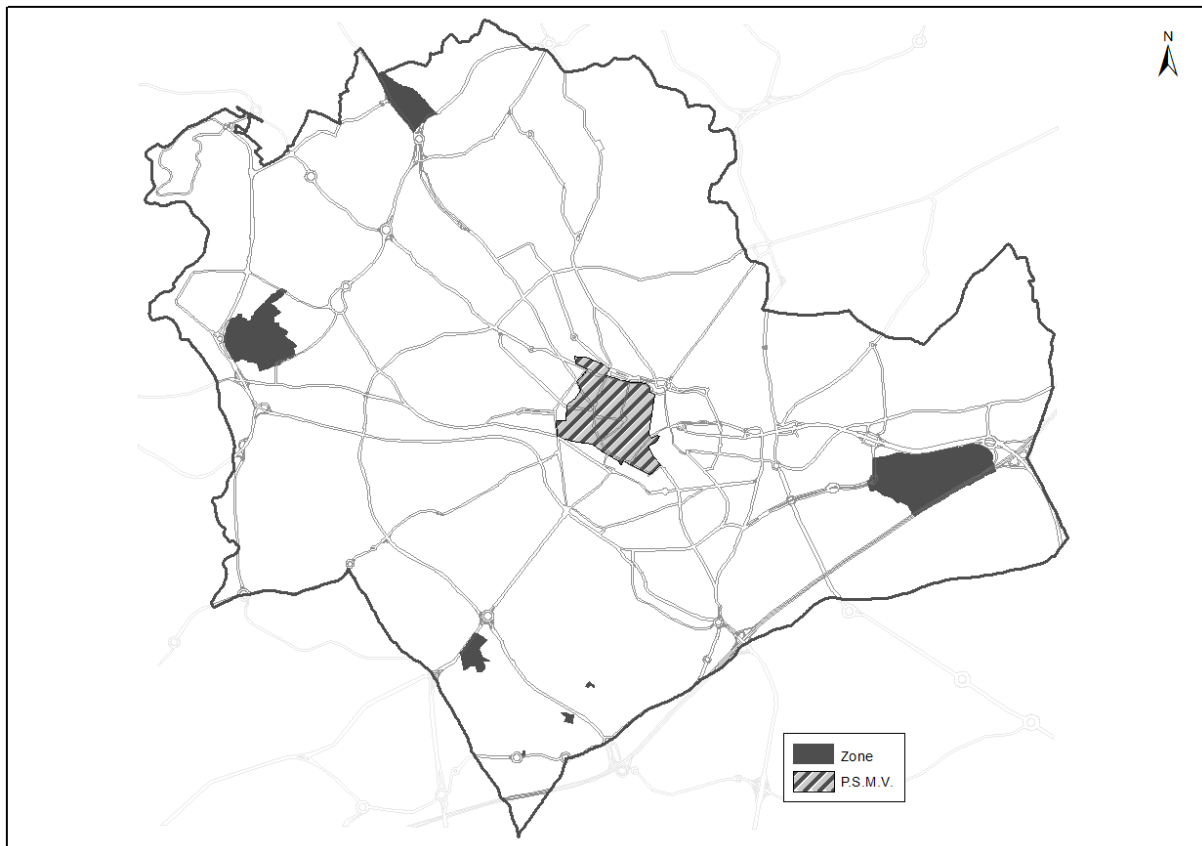
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Ces zones, partiellement équipées, sont destinées à l'implantation d'activités. Cela étant, des programmes d'habitation peuvent être envisagés dans certains secteurs lorsque l'environnement immédiat y est favorable et lorsque le programme d'habitation envisagé s'intègre correctement dans le tissu existant.

LOCALISATION :

Parc 2000 et extensions, Rue Favre de Saint Castor, avenue Pablo Neruda, La Blanquette, Millénaire, Portes de la Méditerranée, Rastouble, Rue de la Castelle, Chemin de Poutingon.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser la création d'activités ;
- Les programmes d'habitation peuvent être envisagés lorsque l'environnement immédiat y est favorable et lorsque le programme d'habitation envisagé s'intègre correctement dans le tissu existant.
- Afin de pallier le nombre encore insuffisant de logements et d'hébergements pour les personnes en difficultés dans la ville, ceux-ci pourront être autorisés dans la zone, sous réserve que l'environnement (cadre bâti, paysage, équipements...) y soit favorable et que leur occupation du sol reste limitée par rapport à l'ensemble de la zone.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 4AU1 se caractérise par :
 - autorisation de créer toutes activités, y compris les installations classées et des constructions à usage d'habitation, lorsque l'environnement immédiat y est favorable, à condition que le projet soit compatible dans le temps et dans l'espace avec la programmation par la commune des équipements publics nécessaires à la desserte du secteur considéré ;

 - 6 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations principalement concernant la règle de hauteur :
 - secteur 4AU1-1 : secteur de référence de la zone 4AU1
 - hauteur moyenne 12 m
 - secteur 4AU1-2 : Portes de la Méditerranée - Millénaire II
 - autorisation pour les activités culturelles, d'animation et de loisirs y compris les installations classées.
 - secteur 4AU1-3 : secteur d'implantation de Parc 2000 2ème extension
 - possibilité de construire des logements
 - alignement des constructions le long de la rue du Pilory
 - hauteur plus importante (18 m)
 - secteur 4AU1-5 : Blanquette
 - recul minimum des constructions le long de la route de Ganges et de l'avenue Vincent Auriol et obligation de plantation dans l'espace ainsi dégagé
 - prescriptions architecturales précises
 - hauteur faible (10 m)
 - secteur 4AU1-6 : secteur d'implantation de l'entreprise SANOFI
 - hauteur plus importante (20m)
 - secteur 4AU1-7 : secteur d'implantation de Parc 2000 Extension
 - hauteur plus importante (18 m)

 - Le cas échéant des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure du linéaire de l'avenue Pierre Mendès France et de l'autoroute A9.
- Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**1) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-2, 4AU1-5, 4AU1-6 et 4AU1-7 :**

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphes 1) et 3).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisirs.

Les casses automobiles.

2) Dans le secteur 4AU1-3 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisirs.

Les casses automobiles.

3) Dans les secteurs 4AU1-2, 4AU1-3, 4AU1-5, 4AU1-6 et 4AU1-7 :

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles définies à l'article 2, paragraphe 5).

5) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 6).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**1) Dans tous les secteurs :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,

- 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) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-2, 4AU1-5, 4AU1-6 et 4AU1-7 :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitation sont admises sous l'une des deux conditions ci-après :
 - Lorsque ces logements sont en rapport direct avec une occupation ou utilisation admise dans la zone.
 - Lorsqu'il s'agit du logement et de l'hébergement des personnes en difficultés.
- Sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
 - les réhabilitations de bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs :
 - les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

3) Dans le secteur 4AU1-2 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoute la règle suivante :

Sont admises les constructions destinées à l'activité culturelle, d'animation et de loisirs.

4) Dans le secteur 4AU1-3 :

- Sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
 - les réhabilitations de bâtiments existants.

– Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

– Sont admises à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

5) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

6) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

7) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-5 et 4AU1-6:

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40%, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40%.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non règlementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

La limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

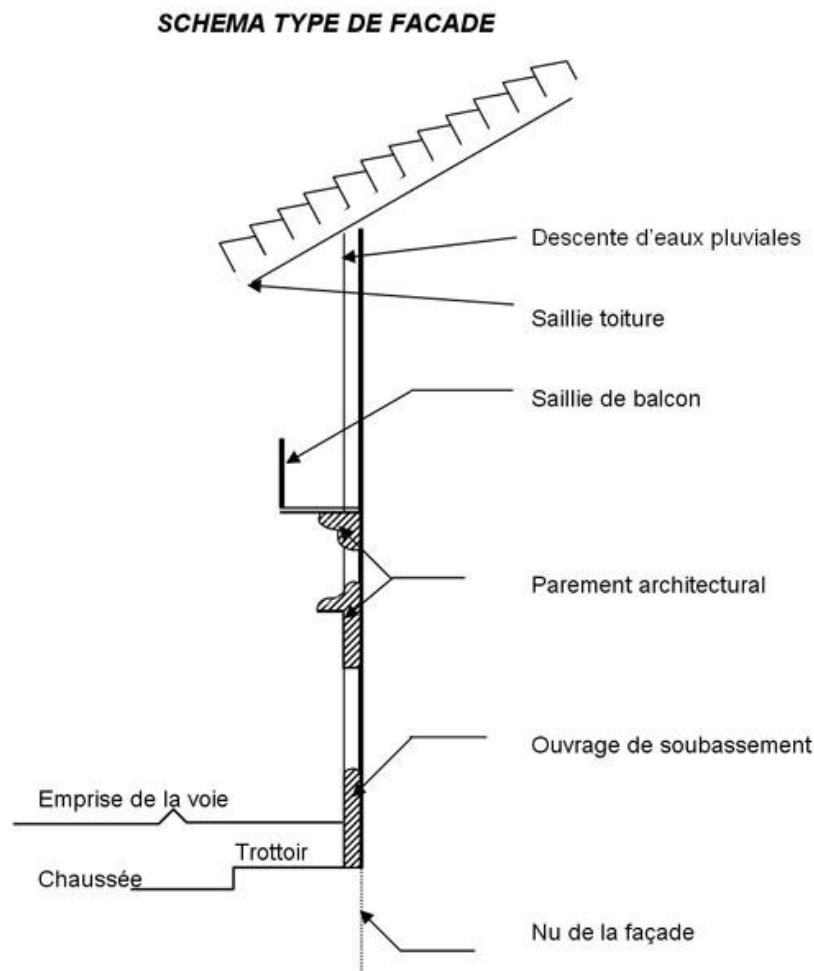
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :

- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;

- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d’antennes d’émission ou de réception de signaux radioélectriques.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l’espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l’espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l’espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d’un trottoir ou d’un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur Inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 4AU1-1 :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 8) du présent article.

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteur 4AU1-2, 4AU1-3, 4AU1-6 et 4AU1-7 :

a) Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 7 et 8 du présent article.

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

- b) Dans le secteur 4AU1-3, le long de la rue du Pilory, nonobstant les règles définies au paragraphe a) :

Les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 30 % du linéaire de l'unité foncière.

Toutefois, les façades ainsi alignées pourront présenter des reculs partiels (terrasses, loggias, balcons, tout ou partie des rez-de-chaussée...) et pourront intervenir dans la verticalité du linéaire des façades ainsi alignées telles que défini ci avant.

4) Dans le secteur 4AU1-5 :

Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Nonobstant les règles édictées au paragraphe 8) du présent article.

- Retrait défini au plan annexé au présent règlement le long de l'avenue Vincent Auriol pour toutes les constructions ;
- Recul de 5 mètres par rapport aux voies (existantes ou à créer) à l'intérieur du secteur pour toutes les constructions.

5) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "route de Ganges (RD 986)" :

Nonobstant les règles édictées au paragraphe 8) du présent article, aux règles édictées au paragraphe 4) du présent article se substituent les règles suivantes :

- Retrait défini au plan annexé au présent règlement le long de la route de Ganges (RD 986) et de la bretelle d'accès à la rue des Apothicaires pour les constructions autres que les habitations
- Recul minimum de 75 m de l'axe de la route de Ganges (RD 986) pour les habitations.

6) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "avenue Pierre Mendès France" :

Aux règles édictées au paragraphe 3) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait défini dans les documents graphiques du règlement.

Secteur 4AU1-2 :

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue Pierre Mendès France, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 55 % du linéaire total de cet axe dans le secteur de prescriptions architecturales "avenue Pierre Mendès France" dans la zone 4AU1-2.

7) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9" :

Aux règles édictées au paragraphe 3) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait défini dans les documents graphiques du règlement.

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 60 % du linéaire total de cet axe dans le secteur de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans la zone 4AU1-2.

8) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

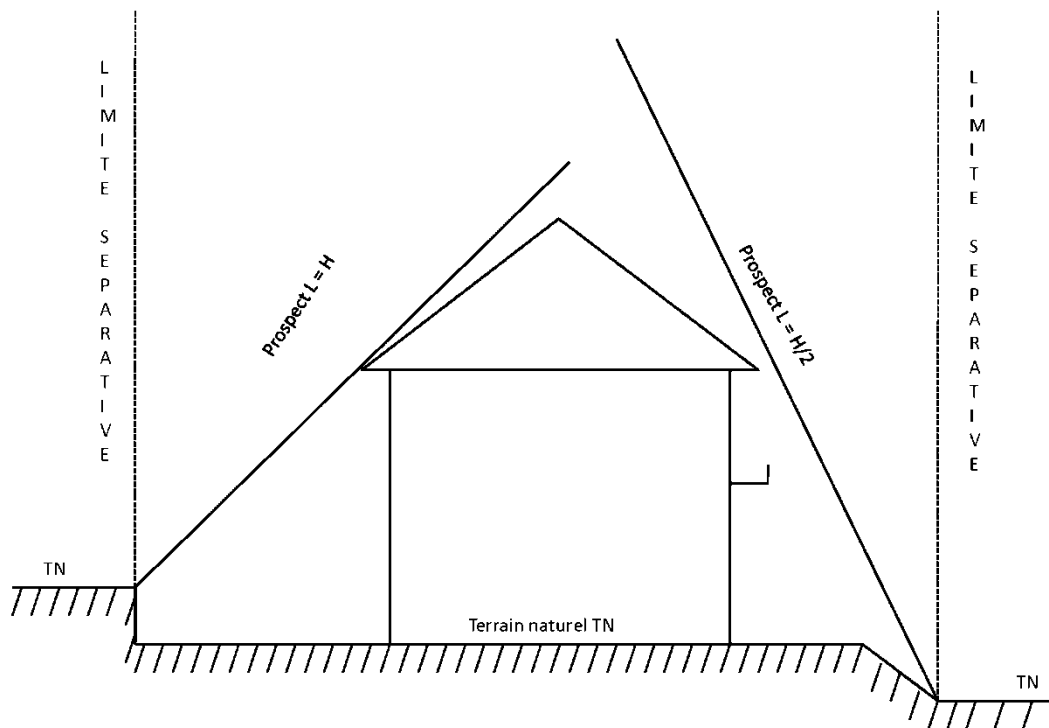
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

Les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

b) Règles particulières :

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées en limites séparatives.

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de recul définie et jusqu'à la limite séparative.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et

les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-3, 4AU1-5 et 4AU1-7 :

- $L \geq$ ou à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 5 mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

3) Dans le secteur 4AU1-2 :

- Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.
Dans le cas contraire, $L >$ ou $=$ à $H/2$ et au minimum $L >$ ou $=$ à 5 mètres.
Dans tous les cas, les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

4) Dans le secteur 4AU1-6 :

- $L >$ ou $=$ à H et au minimum $L >$ ou $=$ à 4 mètres

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**1) Dans tous les secteurs :****Principe général :**

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

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-3, 4AU1-5 et 4AU1-7 :

5 mètres entre deux bâtiments à usage d'activités, non contigus.

Pour les autres modes d'occupation du sol : les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes : les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

3) Dans le secteur 4AU1-2 et 4AU1-6 :

L'implantation des bâtiments sera, soit contiguë, soit à distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des 2 règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants :

Pour les pylônes et poteaux, les supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi que pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans le secteur 4AU1-1 12 mètres
- dans le secteur 4AU1-2 Règle générale 15 mètres
 - Dans le périmètre A 25 mètres
 - Dans le périmètre B 33 mètres
- dans les secteurs 4AU1-3 et 4AU1-7 18 mètres
- dans le secteur 4AU1-5 10 mètres
- dans le secteur 4AU1-6 20 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction de l'indice de la zone :

- dans le périmètre d'indice "b" 55 mètres NGF
- dans le périmètre d'indice "c" cotes inscrites au plan
- dans le périmètre d'indice "e" 15 mètres
- dans le périmètre d'indice "f" 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes

doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-2, 4AU1-3, 4AU1-6 et 4AU1-7:

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

a) En ce qui concerne les bâtiments

Les acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

b) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantation sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :
Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc..)

3) Dans le secteur 4AU1-5 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Afin de préserver le parti de composition générale de la zone, toutes les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales suivantes :

– Volumétrie

Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles du bâtiment dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal, les accidents verticaux pouvant exprimer l'articulation des différentes fonctions du bâtiment et de la structure porteuse.

– Toiture

La toiture doit exprimer l'horizontalité caractérisant la volumétrie d'ensemble de la zone.
Les toitures seront dans leur ensemble, plates ou en pente faible ou légèrement ondulées.
Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront intégrés à la construction ou traités en éléments structurants.

– Façades

Toutes les façades et pignons doivent être traités avec le même souci architectural.
Les murs pignons traités en fronton dépassant du volume de la toiture sont interdits.
Toutes les façades doivent exprimer par le calepinage de leur parement de finition un rythme horizontal quel que soit le matériau employé.

– Couleurs

En règle générale, l'harmonie des couleurs devra permettre une lecture dynamique du bâtiment en faisant ressortir les éléments constructifs (structure porteuse) des éléments de remplissage (façades).
Les teintes utilisées pour les grandes surfaces seront essentiellement monochromes dans des gammes de couleurs profondes.

– Enseignes

Toutes enseignes, logos, graphiques ou écrits, ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment et devront figurer sur les plans et façades annexés à la demande de permis de construire.

– Energie solaire

Les éléments de captage de l'énergie solaire en mode passif ou actif doivent faire partie intégrante de la conception générale du bâtiment et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Pour les toitures en pente, ces éléments de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

– Clôture

En limite avec l'espace public : les clôtures d'une hauteur maximale de deux mètres seront particulièrement soignées de type métallique en treillis soudés plastifié de couleur verte.
En limite séparative : les clôtures d'une hauteur maximale de deux mètres seront particulièrement soignées de type métallique en treillis soudés plastifié de couleur verte et doublées par une haie végétale de feuilles persistantes.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation

d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

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

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'habitation,

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au bureau,

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

– hôtel :

1 place pour 2 chambres,
1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).

• constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-3, 4AU1-5 et 4AU1-7:

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions :

• constructions destinées aux commerces,

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

3) Dans le secteur 4AU1-2 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions :

• constructions destinées aux activités culturelles, d'animation et de loisirs,

1 place pour 60 m² de surface de plancher.

• constructions destinées aux commerces,

1 place pour 80 m² de surface de plancher.

• constructions destinées aux restaurants,

1 place pour 20 m² de surface de plancher.

4) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b), 2) et 3) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les

périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

5) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans les secteurs 4AU1-1, 4AU1-5, 4AU1-6 et 4AU1-7 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.

En outre dans le secteur 4AU1-5 la bande de terrain inconstructible comprise entre les limites des voies publiques (routes de Ganges, Vincent Auriol, bretelle d'accès à la rue des Apothicaires) et le retrait imposé pour l'implantation des constructions, sera obligatoirement arborée principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont interdites.

3) Dans le secteur 4AU1-2 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

4) Dans le secteur 4AU1-3 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10 % de la surface de l'unité foncière.

5) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "avenue Pierre Mendès France" :

Aux règles édictées aux paragraphes 2) et 3) du présent article se substituent les règles suivantes :

Dans la bande de 50 mètres à partir de l'axe de l'avenue Pierre Mendès France, de recul des constructions défini dans les documents graphiques du règlement, les espaces libres devront être arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont interdites.

6) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9" :

Aux règles édictées aux paragraphes 2) et 3) du présent article se substituent les règles suivantes :

Dans la bande de 50 mètres à partir de l'axe de l'autoroute A9, de recul des constructions défini dans les documents graphiques du règlement, les espaces libres devront être arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

7) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "route de Ganges (RD 986)" :

Aux règles édictées aux paragraphes 2) et 3) du présent article se substituent les règles suivantes :

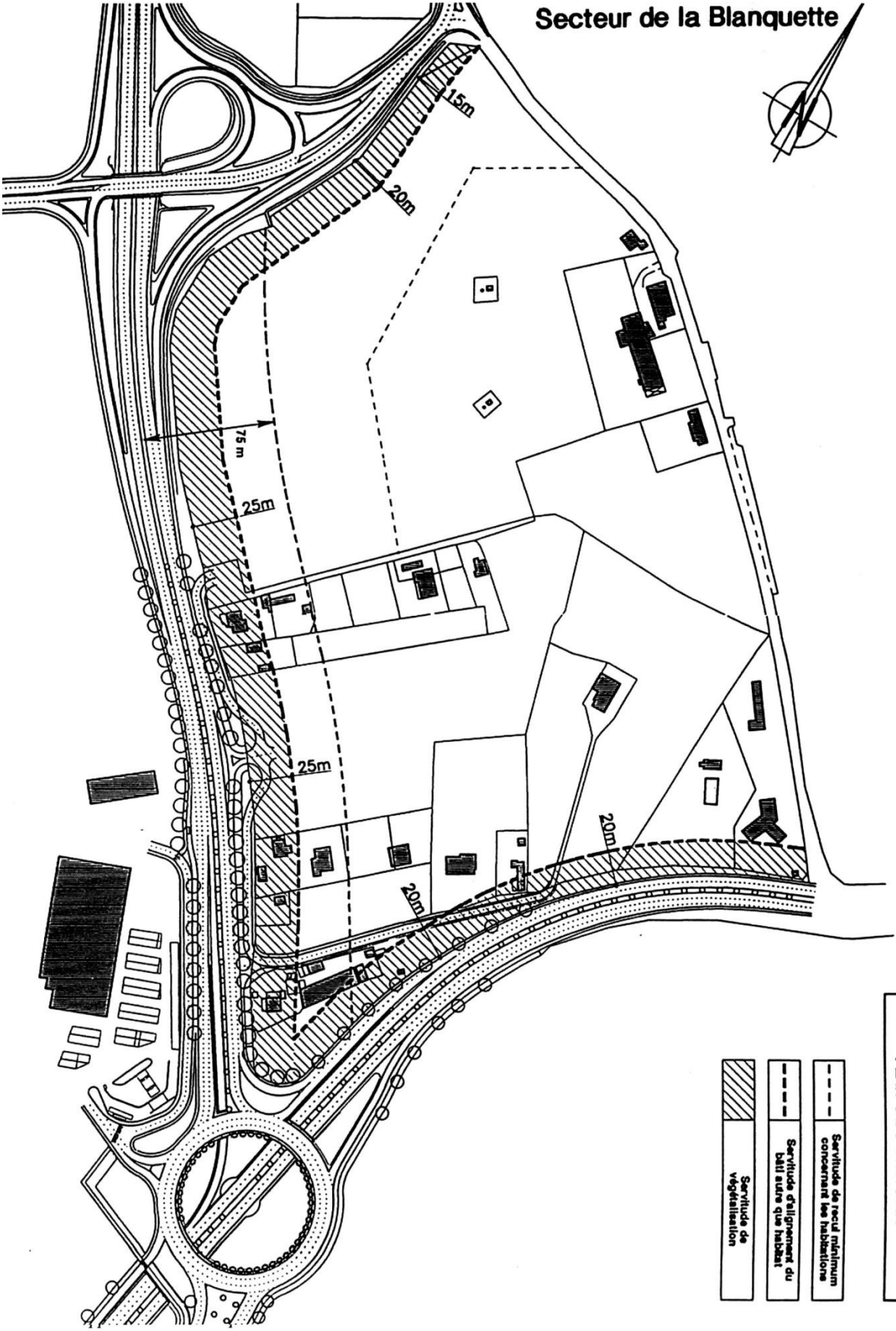
Dans la bande de terrain inconstructible définie au plan ci-joint du règlement (secteur de la Blanquette) les espaces libres seront obligatoirement arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande les aires de stationnement sont interdites.



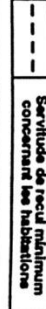
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans tous les secteurs :

Non réglementé

Secteur de la Blanquette



	Servitude de végétalisation
	Servitude d'alignement du bâti autre que habitat
	Servitude de recul minimum concernant les habitations

PLAN DE SERVITUDES

ZONE 4AU3

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située de part et d'autre de l'avenue du Colonel Pavelet entre les lignes de chemin de fer Montpellier-Barcelone et Montpellier-Paulhan, et jusqu'à l'autoroute A9 est destinée à l'implantation d'activités.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC Parc d'activités Garosud et Garosud Extension.

LOCALISATION :

Garosud et Garosud Extension.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la création d'activités.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement :

Les secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2 : hauteur moyenne pour ces deux secteurs (12m) (obligations en matière d'espaces libres plus contraignantes en 4AU3-1).

Le secteur 4AU3-3 qui devrait accueillir la future usine de méthanisation de l'agglomération (hauteur 18m).

Le secteur 4AU3-4 situé en accroche avec des zones à urbaniser situées à l'Ouest de la zone, et qui se distingue par des règles de hauteur importante (27m).

Le secteur 4AU3-5 qui correspond à l'extension de la ZAC existante (hauteur 18m).

Dans ce secteur, règle particulière concernant les espaces libres et les plantations. De plus, le cas échéant, des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure de l'autoroute A9

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

Sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.
- Les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.
- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L.152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sont admises, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire,

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées aux documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées à l'intérieur de l'unité foncière doivent être adaptées à la fréquentation de

l'établissement et doivent permettre la circulation et le demi-tour des véhicules, sans porter préjudice aux aires de stationnement.

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux doivent se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en

vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" doivent être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

e) Disposition de rétention/évacuation des eaux pluviales

- Pour tous terrains au Sud de l'avenue du Colonel Pavelet et au nord de la rue François-Joseph Gossec dont la superficie est supérieure à 4 000 m² :

Les aménagements de ces terrains devront être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient dirigées vers des dispositifs de stockage avant le rejet vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Ces dispositifs de stockage peuvent être conçus à partir de différentes techniques (bassin de rétention, chaussée réservoir sous parking et voirie d'accès, noue ou fossé, toit plat, bassin d'infiltration, ...). Ils doivent faire l'objet d'un pré dimensionnement sur la base d'un volume à stocker de 100 litres/m² imperméabilisé.

Sur le plan qualitatif, les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées devront préalablement être traitées avant leur rejet dans le réseau pour obtenir une nature et une qualité conforme à la réglementation en vigueur. Le traitement minimal correspond à une décantation plus un déshuilage. La technologie à employer n'est pas imposée.

- Dans les autres cas :

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

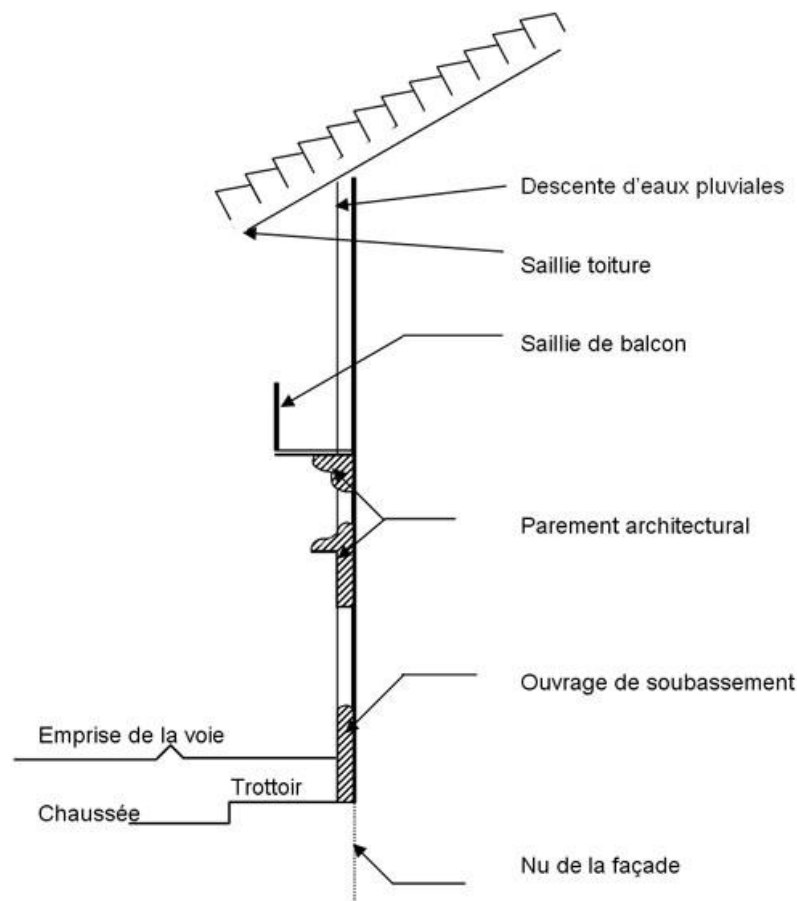
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

- a.1) 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.
- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

- b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

c.1) Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum obligatoires à 15 mètres par rapport à l'alignement et les implantations obligatoires tels qu'indiqués aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, dans ce cas :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire indiqué aux documents graphiques du règlement ;
- des retraits partiels seront admis par rapport à l'implantation obligatoire lorsqu'ils sont justifiés par la composition architecturale et pour autant que 50% au moins de l'implantation de la façade concernée soient bâtis en ordre continu à l'aplomb de la limite indiquée.

- c.2) En dehors des cas prévus au paragraphe b.1) précédent, les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 13 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette prescription ne s'applique pas sur la longueur du terrain du dépôt de transport en commun secteur Jeune Parque, au droit de l'avenue El Alamein.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-3, 4AU3-4 et 4AU3-5 :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

- b.1) La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative la plus rapprochée devra être au minimum de 7,5 mètres.

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

- b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 4AU3-2

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative le plus rapproché devra être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront être distantes les unes des autres au minimum de 5 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface de l'unité foncière.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale en mètres de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

1) Dans tous les secteurs :

Pour les pylônes et potences support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques : non réglementé.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans les secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2:

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

12 mètres.

3) Dans les secteurs 4AU3-3 et 4AU3-5:

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

18 mètres.

4) Dans les secteurs 4AU3-4 :

En dehors des constructions prévues au paragraphe 1) précédent :

27 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :****a) les édicules techniques**

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

b) Abords des constructions

La pente des talus nécessitée par la réalisation de plates-formes ne peut excéder un rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus sont toujours créés contigus et parallèles aux plates-bandes plantées sur l'espace public en bordure de voirie ou des limites séparatives.

c) Matériaux couleurs

Il est imposé l'utilisation et l'assemblage d'éléments de façades portés ou porteurs (avec aspect verre, métal, béton) capables de composer convenablement toutes les façades des constructions et appelés à ne pas recevoir d'autre traitement de finition.

Sont interdits :

- l'utilisation de la tuile en couverture des constructions ;
- l'utilisation d'éléments de maçonnerie en façade destinés à être enduits ou peints.

d) Capteurs solaires

La pose de capteurs solaires en façade est autorisée si elle fait l'objet d'une intégration architecturale.

2) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2 et 4AU3-4 :

Sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôture :

Les clôtures seront constituées d'une ossature métallique ou d'aspect métallique support d'un treillis soudé à maille droite 100*50 et doublées d'une haie végétale dense ou composée seulement d'une haie végétale dense.

L'ensemble clôture et haie végétale ne peut excéder une hauteur de 1,60 mètres par rapport au terrain naturel ou aux côtes de voiries extérieures à la parcelle.

3) Dans les secteurs 4AU3-3 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôture :

Sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Les clôtures seront constituées d'une ossature métallique ou d'aspect métallique support d'un treillis soudé à maille droite 100*50 et doublées d'une haie végétale dense.

L'ensemble clôture et haie végétale ne peut excéder une hauteur de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou aux côtes de voiries extérieures à la parcelle.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 2,50 mètres pour la largeur et de 5 mètres. La longueur sera portée à 20 mètres pour les poids lourds. La largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinale.

Les aires de stationnement doivent être disposées de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

2) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-4 et 4AU3-5 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m

• constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 80 m² de surface de plancher,

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

• constructions destinées au commerce et à l'artisanat :

1 place pour 40 m² surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel :

1 place pour 2 chambres,

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers).

• constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 250 m² de surface de plancher.

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les

périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les arbres de haute tige existants ou les masses végétales significatives, devront être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, à l'exception de celles prévues pour les véhicules poids lourds.

2) Dans le secteur 4AU3-1 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces verts doivent présenter 20 % minimum de la surface de l'unité foncière. Les talus induits par les plates-formes seront plantés.

Un espace vert d'un seul tenant d'une surface égale à 10 % de la surface de l'unité foncière devra être créé.

3) Dans le secteur 4AU3-5

Aux règles édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces verts doivent présenter 20% minimum de la surface de l'unité foncière. Les talus induits par les plates-formes seront plantés.

Un espace vert d'un seul tenant d'une largeur minimale de 4 mètres, et d'une surface minimale égale à 10 % de la surface de l'unité foncière devra être créé.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 :

Les secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher maximale autorisée dans cet îlot est de 300 000 m².

2) Dans le secteur 4AU3-5 :

Non réglementé

ZONE 4AU4

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située en continuité du Millénaire est destinée à l'implantation d'activités.

Elle recoupe essentiellement le périmètre de la ZAC Parc Eurêka.

LOCALISATION :

Parc Eurêka



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Zone destinée à l'implantation de parcs d'activités dans le cadre du développement de la technopole montpelliéraine. Elle intègre les réalisations nécessaires à son fonctionnement, notamment les services, et des grands équipements.

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

Les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 correspondent à des secteurs de densité forte de construction

Les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 correspondent à des secteurs de densité plus modérée de construction.

Les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 correspondent à un périmètre spécifique : le « Parc d'activités Eurêka ».

Ces secteurs font l'objet de dispositions spécifiques en ce qui concerne notamment la prise en compte des eaux pluviales.

Pour l'ensemble de ces secteurs, les règles sont définies selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

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

Sont admises :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.
- Les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées dans les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

– Eaux usées :

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

– **Eaux pluviales** :

Les aménagements des terrains doivent être prévus pour que les eaux de pluie ruisselant sur les surfaces imperméabilisées soient rejetées vers le système d'évacuation des eaux pluviales. Les eaux traversant ces zones doivent préalablement être traitées avant tout rejet dans le réseau public pour obtenir une nature et une qualité conformes à la réglementation en vigueur et notamment au Règlement Sanitaire Départemental.

c) Electricité

Les branchements des réseaux doivent être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-3 et 4AU4-4 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Disposition de rétention des eaux pluviales :

En application des dispositions de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, pour toute parcelle de 3 000 m² ou plus, il sera obligatoirement réalisé une rétention du stockage des eaux de pluie sur l'unité foncière.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

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.

Tous les autres espaces sont des espaces imperméabilisés.

Cette rétention pourra se faire :

- soit par des dispositifs aériens (noues pluviales, bassin de rétention qui seront réalisés)
- soit par des parkings réservoirs à réaliser qui devront respecter les prescriptions suivantes :
 - les ouvrages de surface seront équipés de grilles permettant de retenir les matières solides;
 - les avaloirs à grille seront équipés d'un fond de décantation;
 - les grilles et fond de décantation seront régulièrement nettoyés. L'écoulement en aval des réseaux de drains d'évacuations sera contrôlé.

Dans les deux cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

3) Dans le secteur 4AU4-5 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales :

En application des dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, pour toute unité foncière dont la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60% de la surface totale du terrain concerné, il sera obligatoirement pris les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement de la voie à l'altitude du sol existant;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

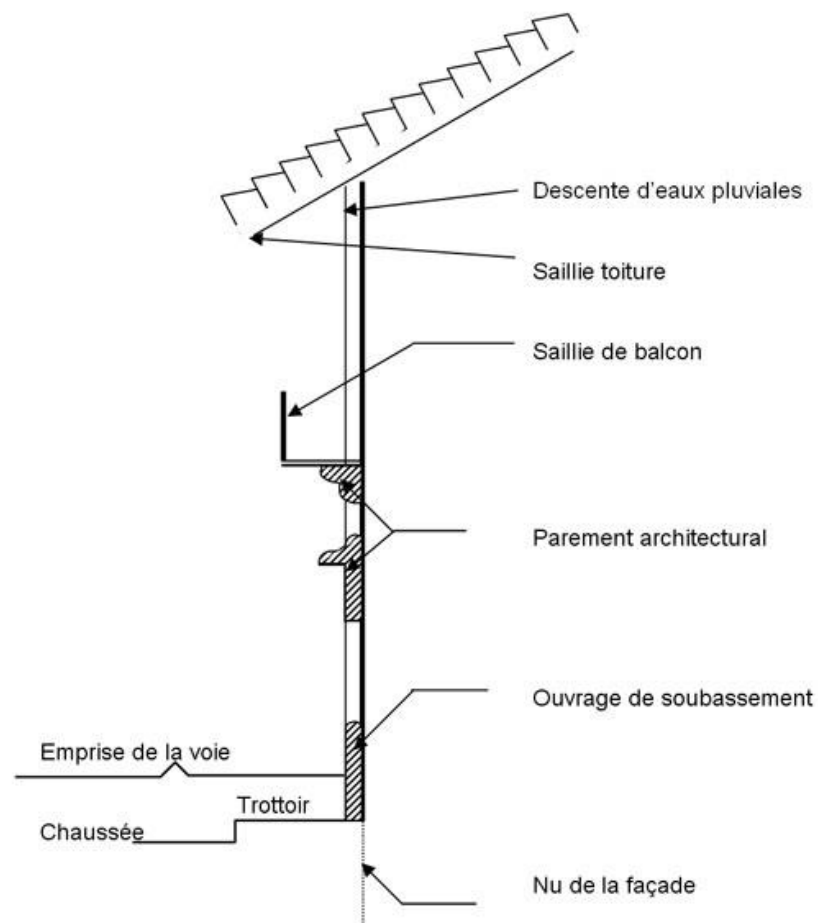
- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Par ailleurs, nonobstant toute disposition du présent article, les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques pourront être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport à celui-ci.

- 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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, pour une moins une façade de chacune d'entre elles et dans tous les cas la plus grande. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement en respectant la règle de prospect $D > \text{ou} = A/2$, avec un minimum de 6 mètres dans les cas indiqués aux documents graphiques du règlement, et à défaut un minimum de 3 mètres le long de la rue de Verchamp entre la rue de Pomessargues et la rue de La Vieille Poste, et de 5 mètres dans les autres cas.

Lorsqu'une construction est édifée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum comptés à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, pour une moins une façade de chacune d'entre elles et dans tous les cas la plus grande. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport à l'alignement en respectant la règle de prospect $D > \text{ou} = A/2$, avec un minimum, soit de 6 mètres, soit de 8 mètres, selon les cas indiqués aux documents graphiques du règlement, et à défaut un minimum de 5 mètres.

4) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6:

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 5) suivant :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect : $D > \text{ou} = A$.

Lorsqu'une construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum comptés à partir de l'intersection des deux voies.

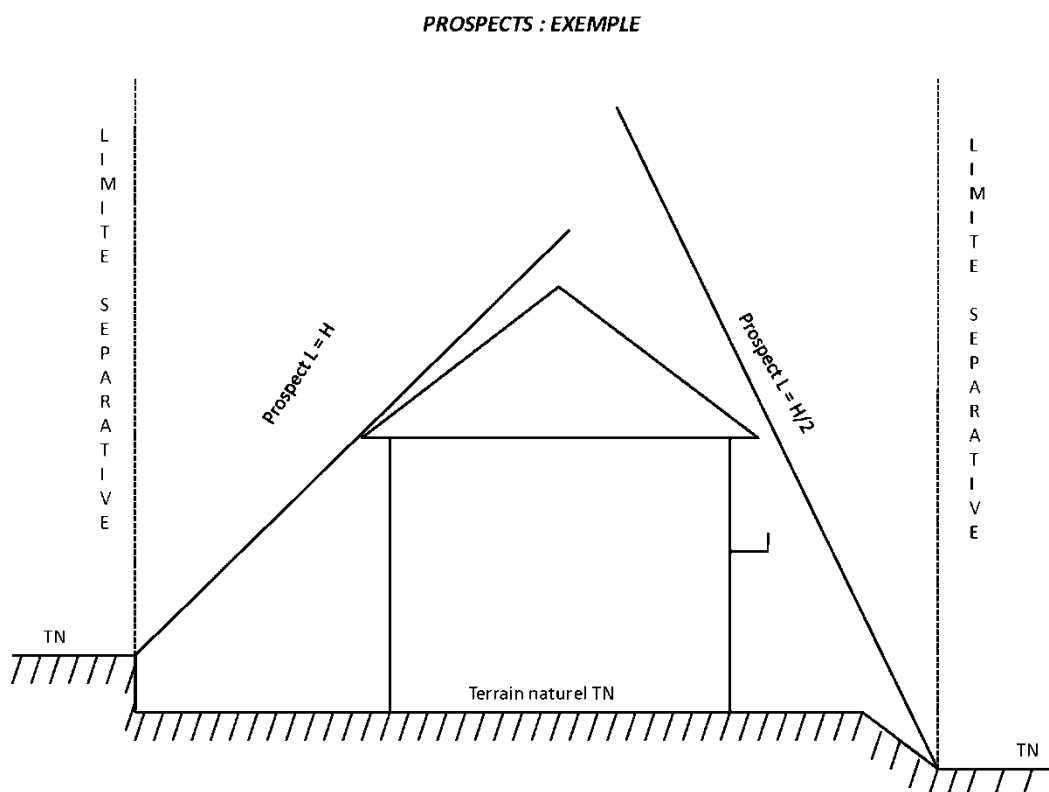
5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant.
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :**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 pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2, 4AU4-3, 4AU4-4 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Les façades des constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la règle de prospect $L > \text{ou} = \text{à } H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 5$ mètres.

Les façades des constructions pourront toutefois être implantées en limite séparative en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles suivantes :

Les façades des constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant la règle $L > \text{ou} = \text{à } H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 4$ mètres.

Les façades des constructions pourront toutefois être implantées dans la marge de retrait et jusqu'en limites séparatives :

- s'il s'agit des parties de constructions situées en dessous des niveaux du terrain naturel ;
- ou en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés.

Les façades des constructions pourront également être implantées en limites séparatives s'il s'agit :

- de constructions annexes ne créant pas de surface de plancher, et ce dans la limite d'un linéaire total de 10 mètres et d'une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- d'une construction nouvelle adossée à une construction existante et présentant un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de

celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limite séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans le secteur 4AU4-5 et 4AU4-6 :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres au minimum de 4 mètres.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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 locaux techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Dans tous les secteurs :

Pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radio électriques : non réglementé

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Autres constructions :

- pour les constructions implantées sur le linéaire de hauteur maximale particulière indiqué aux documents graphiques du règlement : 18 mètres ;
- dans les autres cas : 15 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

a) Toitures

- Les toitures seront plates.
- L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

b) Façades

La composition d'ensemble des façades devra de façon obligatoire privilégier l'horizontalité. Les rythmes des percements, les calepinages de façades, devront induire la perception d'un rythme horizontal.

De même, les ouvertures, à l'exception des portes ou portails d'accès, auront une proportion horizontale. Les bandes filantes seront préférées. Les ouvertures n'induisant pas de direction privilégiée seront acceptées (carré, circulaire, mur rideau). Les ouvertures à proportions verticales seront évitées.

c) Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture de la construction.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure.

d) Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Les clôtures seront de couleur blanche. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Tout espace libre de service ou aire de stockage doit avoir l'impact visuel le plus minime possible depuis l'espace public.

2) Dans les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 :

a) Toitures

Les toitures seront plates ou à faible pente inférieure à 15 %. L'utilisation de la tuile en couverture de constructions est interdite.

Les couvertures à faible pente, qu'elles soient étanchées ou non, devront:

- soit participer, de par la volumétrie induite par les pentes ou les formes de toiture, à l'architecture de la construction,
- soit, si ce n'est pas le cas, être cachées par un bandeau périphérique afin d'être masquées depuis toutes vues de l'espace public. Les chéneaux, gouttières et descentes pluviales doivent être correctement intégrés à la construction.

L'ensemble des éléments de toiture : souches de cheminée, unités extérieures des climatiseurs, éclairage, trémies, etc seront intégrées à la volumétrie générale.

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale.

b) Façades

La composition d'ensemble des façades devra de façon obligatoire privilégier l'horizontalité. Les rythmes des percements, les calepinages de façades, devront induire la perception d'un rythme horizontal.

De même, les ouvertures, à l'exception des portes ou portails d'accès, auront une proportion horizontale. Les bandes filantes seront préférées. Les ouvertures n'induisant pas de direction privilégiée seront acceptées (carré, circulaire, mur rideau). Les ouvertures à proportions verticales seront évitées.

c) Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être correctement intégrée à l'architecture de la construction.

Les enseignes seront obligatoirement intégrées dans l'emprise du plan de la façade à l'exclusion de toute implantation en superstructure.

d) Clôtures et portails :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 2) précédent :

Les clôtures seront de couleur blanche. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie.

Tout espace libre de service ou aire de stockage doit avoir l'impact visuel le plus minime possible depuis l'espace public.

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

a) En général

- Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) Clôtures

Sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 2) précédent :

- par rapport aux limites séparatives : hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations,
- par rapport aux voies et emprises publiques : hauteur maximum: 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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. La longueur sera portée à 20 mètres pour les poids lourds. La largeur sera portée à 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local

devant avoir une superficie minimale de 6 m

- constructions destinées au commerce :
1 place pour 40 m² de surface de plancher

- constructions destinées aux bureaux
1 place pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt :
1 place pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel : 1 place pour 2 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 et véhicules particuliers).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou

- en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

2) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être respectés et traités également en massif planté, sauf au droit des accès des constructions qui restent non réglementés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

3) Dans les secteurs 4AU4-3, 4AU4-4 :

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 30 % de la surface de l'unité foncière.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être respectés et traités également en massif planté, sauf au droit des accès des constructions qui restent non réglementés.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

4) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6:

En plus des dispositions énoncées au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles particulières suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**1) Dans les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 :**

Les secteurs 4AU4-1, 4AU4-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 60 000 m²

2) Dans les secteurs 4AU4-3, 4AU4-4 :

Les secteurs 4AU4-3 et 4AU4-4 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 60 000 m².

3) Dans les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 :

Les secteurs 4AU4-5 et 4AU4-6 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est dans cet îlot est de 50 000 m²

ZONE 4AU5

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé, couvert principalement par une opération d'aménagement d'ensemble à caractère médical.

LOCALISATION :

Port Marianne – Hippocrate.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers destinés à accueillir des établissements et des services médicaux, médico-chirurgicaux et paramédicaux, des locaux professionnels et d'activités, des résidences services hôtelières, des logements de fonction liés à ces implantations et une centrale thermo-frigorifique. Les constructions participeront, notamment, à la création d'une façade urbaine le long d'un nouveau boulevard urbain (emplacement réservé C37 au PLU).

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone a pour vocation une opération d'aménagement pour la réalisation d'un quartier orienté vers l'activité médicale et paramédicale. Elle couvre la ZAC Hippocrate.

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement :

- Hauteurs particulières pour chaque secteur de zone.
- Alignement du bâti par rapport aux voies publiques.
- Inscription des futurs espaces publics en emplacements réservés.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce.

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Sont admis :

- les logements de fonction liés aux occupations et utilisations admises dans la zone notamment des établissements médicaux.

- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.
- Les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;

- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Sur le boulevard Pénélope : l'accès principal des véhicules n'est autorisé que suivant la localisation figurant dans les documents graphiques du règlement. Toutefois, des exceptions ponctuelles limitées à l'accès des véhicules de sécurité pourront être autorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées ouvertes ou non à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées ouvertes ou non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone :

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variante A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

a) Principe général :

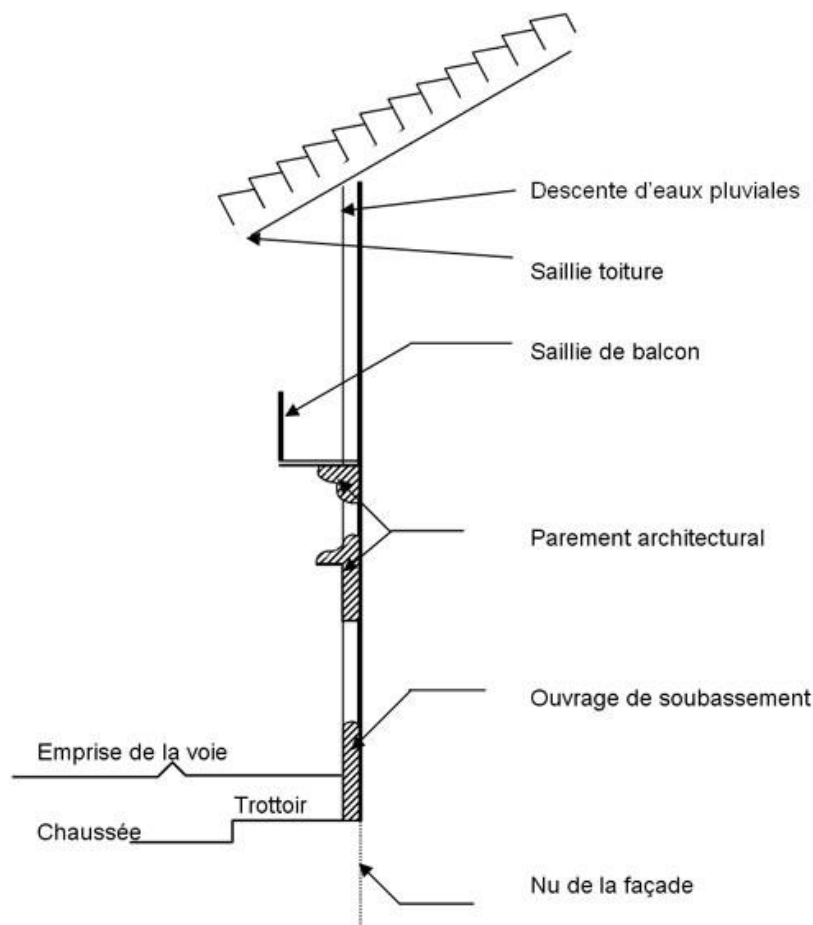
a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article :

- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Règle de prospect : il faut que D soit supérieure ou égale à A ($D > \text{ou} = A$).

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection des deux voies d'inégales largeurs, le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

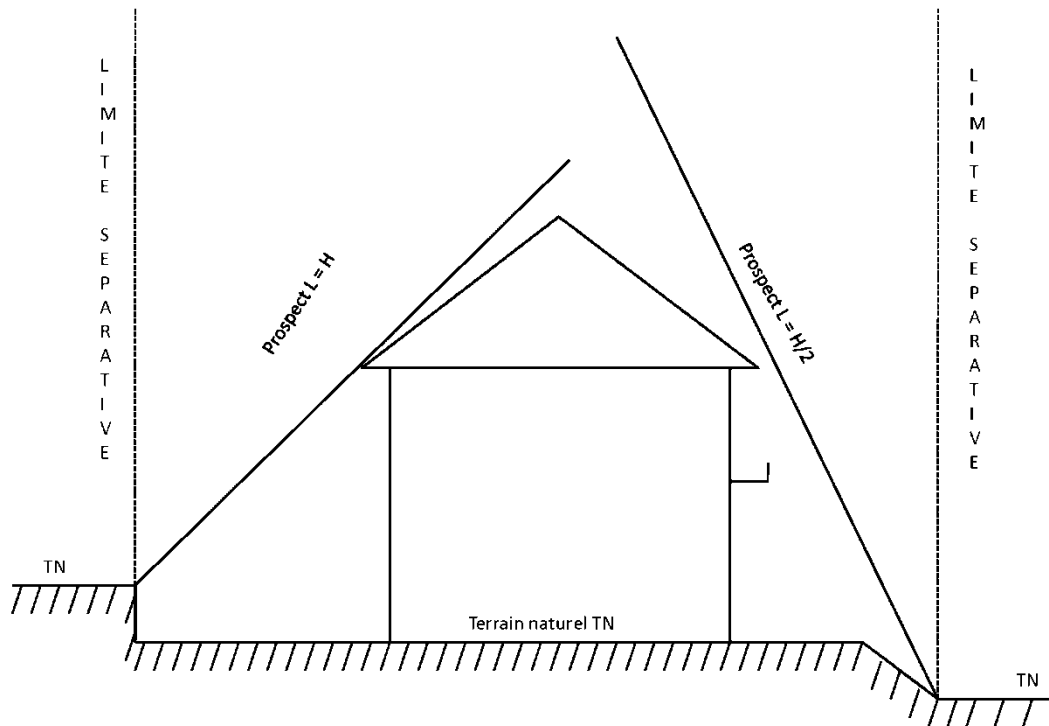
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variante H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

a) Principe général :

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

Les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

b) Règles particulières :

– Implantation des constructions :

Les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance L doit être supérieure ou égale à 5 mètres minimum. (L > ou = à 5 mètres).

Dans tous les cas les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

b) Règles particulières :

L'implantation des bâtiments sera, soit contiguë, soit à une distance d'au moins 4 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans l'ensemble de la zone :

Pour les pylônes et poteaux supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, ainsi que pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale désignés ci-après et indiqués dans les documents graphiques du règlement :

La hauteur maximale est de :

- Périmètre A : 22 mètres
- Périmètre B : 28 mètres
- Périmètre C : 19 mètres
- Périmètre D : 21 mètres
- Périmètre E : 15 mètres

Article 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

– Volumes :

L'implantation dans le lot et les volumes des bâtiments doivent tenir compte de la vocation, de l'organisation et de la perception visuelle des prolongements extérieurs : aires de stationnement, d'évolution, de stockage éventuel, espaces verts, ...

Les locaux à usage d'habitation admis dans le secteur doivent être intégrés à l'intérieur des volumes des bâtiments d'activité, sans créer de disparité architecturale.

– Toitures :

Les toitures doivent être dans leur ensemble, plates ou en pente faible ou légèrement ondulées.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés à la construction ou traités en éléments structurants.

– Ouvrages techniques :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

L'ensemble des volumes des abris, appareils et gaines techniques, notamment d'extraction et de climatisation, quelle que soit leur localisation, doit être correctement intégré dans la conception architecturale et pourra nécessiter à cet effet, la réalisation d'une carrosserie spéciale. Aussi, tous ces éléments doivent être précisés sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

– Matériaux :

En règle générale, sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un parement de finition.

Les matériaux employés doivent souligner le caractère contemporain de la zone.

Pour cela il est recommandé l'emploi de matériaux usinés ou préfabriqués présentant des solutions de raccords et éléments de finitions parfaitement adaptés à une architecture de qualité.

Les matériaux à utiliser préférentiellement sont :

- les produits métalliques,
- les produits céramiques,
- les produits bois et dérivés,
- les produits de béton préfabriqués à granulométrie fine,
- les produits verriers et dérivés du verre,
- les produits composites type béton de verre, etc ...

L'emploi d'enduit de type plastique et enduit monocouche à surface granuleuse est interdit.

Dans tous les cas les enduits de façades sur maçonnerie ne sont pas conseillés et devront faire l'objet d'une étude granulométrique préalable à leur mise en œuvre.

– Couleurs :

L'ensemble des éléments non verriers composant les volumes doit être traité dans une gamme dominante de teintes claires, de préférence blanc ou gris clair, notamment les façades, les bandeaux, et y compris les couvertures.

En complément de cette dominante de base, il n'est possible d'utiliser que des éléments ponctuels de couleurs plus accentuées, les huisseries, un calepinage de panneaux, les poteaux, les porches, ainsi que certaines surfaces géométriques de petites dimensions par rapport au volume d'ensemble.

Ces dispositions ménagent, bien sûr, la possibilité d'implanter les logos et enseignes.

La nature, la texture et la teinte des matériaux, enduits et peinture, doivent être précisées explicitement sur les élévations jointes à chaque demande de permis de construire.

– Signalétique et éclairage nocturne :

Toute enseigne ou publicité ne doit pas dépasser les volumes construits ni être implantée en limite de la ZAC.

Une attention particulière doit être portée à l'éclairage nocturne du bâtiment et de ses abords. La localisation et l'emprise des éléments signalétiques (enseignes, mâts, éclairages, ...) doivent être proposés explicitement dans la demande de permis de construire.

– Clôtures et portails :

Toute cour de service ou aire de stockage doit être étanche à la vue depuis les voiries et espaces publics.

Il n'est pas obligatoire de clôturer l'espace séparant la voie publique de la façade d'accès à l'établissement. Cet espace doit être traité dans un esprit d'insertion urbaine avec des passages dallés composés avec les espaces verts.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 m. La hauteur des murets ne peut excéder 1,20 m.

Les grillages doivent être en treillis soudé de maille carré et laqués en vert.

Les dispositions des portails, murets et clôtures doivent respecter les règles de mise en œuvre et de coloration définies dans les articles ci-dessus et être jointes à la demande de permis de construire.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x)

paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas des 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m

- constructions destinées aux établissements médico-chirurgicaux

1 place pour 70 m² de surface de plancher.

- constructions destinées aux bureaux

1 place pour 80 m² de surface de plancher,

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt :

1 place de véhicule léger pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier

– Hôtel :

1 place pour 2 chambres,
1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 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 et véhicules particuliers

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement implantées au sol seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement). Les aires de stationnement sur dalle devront être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble du lot et comporter un traitement végétal.

Les limites des lots, notamment en périphérie de la ZAC devront être traitées en massifs végétalisés avec des arbustes et des arbres en bosquets.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la surface l'unité foncière.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de la zone est de 48 000 m².

ZONE 4AU6

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée est destinée à l'implantation d'activités. Des programmes d'habitation sont néanmoins admis en accompagnement.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

LOCALISATION :

Parc Euromédecine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.
- Permettre des programmes de constructions à usage d'habitation en accompagnement pour répondre notamment aux besoins d'habitat à proximité du quartier Malbosc.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

La zone admet largement les constructions destinées aux activités (industrie, artisanat, bureaux ...), mais aussi les constructions destinées à l'habitation, en accompagnement.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'industrie autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les casses automobiles.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

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

Sont admises :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition que ces logements soient liés aux occupations ou utilisations des sols admises dans le secteur concerné.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement et à l'hébergement des personnes en difficultés.
- Les réhabilitations de bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :
- Les extensions mesurées des bâtiments existants à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante.

Sont admises à conditions 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'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

En outre :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que si elles sont liées aux occupations ou utilisations des sols autorisées par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur le plan de zonage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

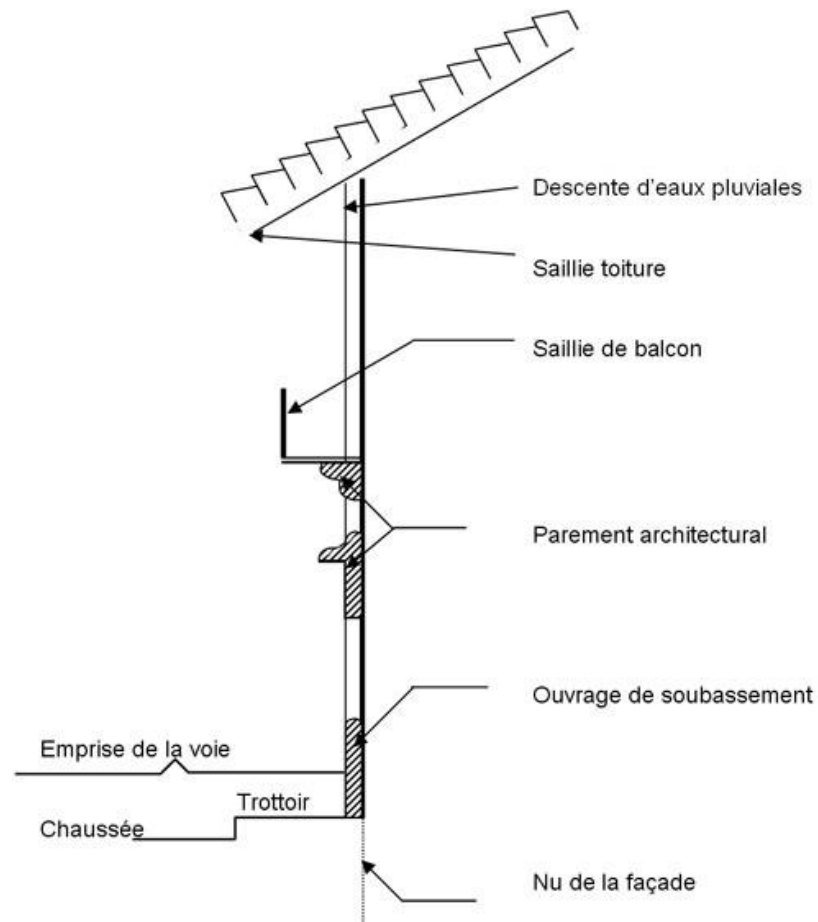
a) Principe général :

a.1) 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.

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 du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 2) suivant :

Les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

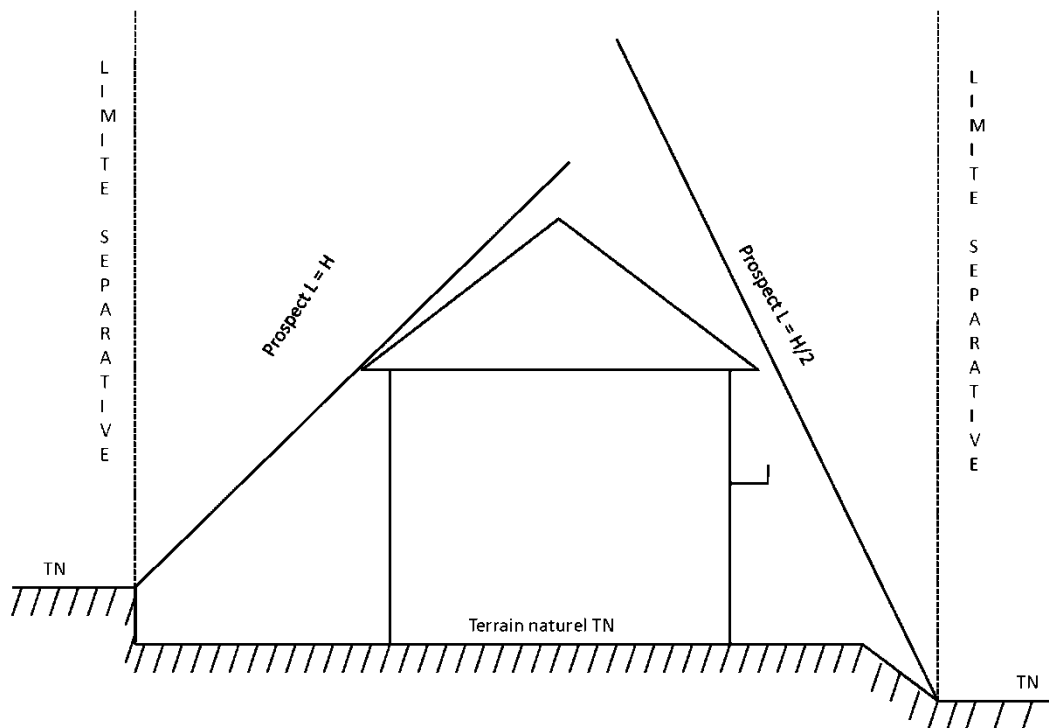
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect :

Il est défini par l'expression d'un rapport de deux variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.
- Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant la règle de prospect $L = H/2 \geq 5$ mètres.

Toutefois :

- elles pourront être implantées en limite séparative en cas :

- de construction voisine déjà édifiée en limite ;
- de constructions annexes à condition de ne pas présenter un linéaire total supérieur à dix mètres et une hauteur maximale supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- elles pourront comporter dans la marge de retrait définie précédemment, des avancées en surplomb (saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs), dans la limite maximum de 1 mètre.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

b) Règles particulières

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Si des corps de bâtiment comportant des vues principales, ont leur façade se faisant face, la distance minimale au point le plus proche doit être égale au minimum à 5,50 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Dans l'ensemble de la zone :

15 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

a) Adaptation au terrain

La pente des talus rendus nécessaires par la réalisation des plates-formes ne pourra excéder le rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus seront toujours contigus et parallèles, soit aux plates-formes, soit aux voiries ou limites séparatives.

b) Toitures

Sont admis les deux types de toitures : terrasse et tuiles

Dans le cas de toitures "pentues", sont interdites les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux...

Pour les constructions isolées dans les parcelles, la pente des toits sera orientée selon la pente du terrain.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) Clôtures

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 2) précédent :

– Par rapport aux limites divisaires :

Les clôtures seront constituées de 0,50 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage d'aspect plastifié vert.

– Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Au-dessus du terrain naturel : les clôtures devront être constituées d'un grillage d'aspect métallique plastifié vert et situé (coté voie) devant une haie vive.
- Soutènement : les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) **Principes généraux**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x)

paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Une étude spécifique devra être jointe à toute demande de permis de construire pour les projets non expressément listés au b).

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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinale.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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.

Cette norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m²

- constructions destinées au commerce :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

- constructions destinées aux bureaux

1 place pour 80 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat, et à la fonction d'entrepôt :

1 place de véhicule léger pour 250 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'accueil de personnes à mobilité réduite : seul le principe général s'applique ;

- dans les autres cas :

1 place par 50 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Les talus rendus nécessaires à la réalisation des plates-formes aménagés seront plantés.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble de la zone constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 56 025 m² de surface de plancher.

Attention, dans le PAZ hors Grabels, il y avait une contradiction entre les valeurs des dispositions générales et celles se déduisant des secteurs : 276 045 m² de surface de plancher et 258 045 m² de surface de plancher.

En outre, sur la surface de plancher de Montpellier, il faut déduire désormais la surface de plancher correspondant à la zone située dans la zone existante 4U3.

ZONE 5AU

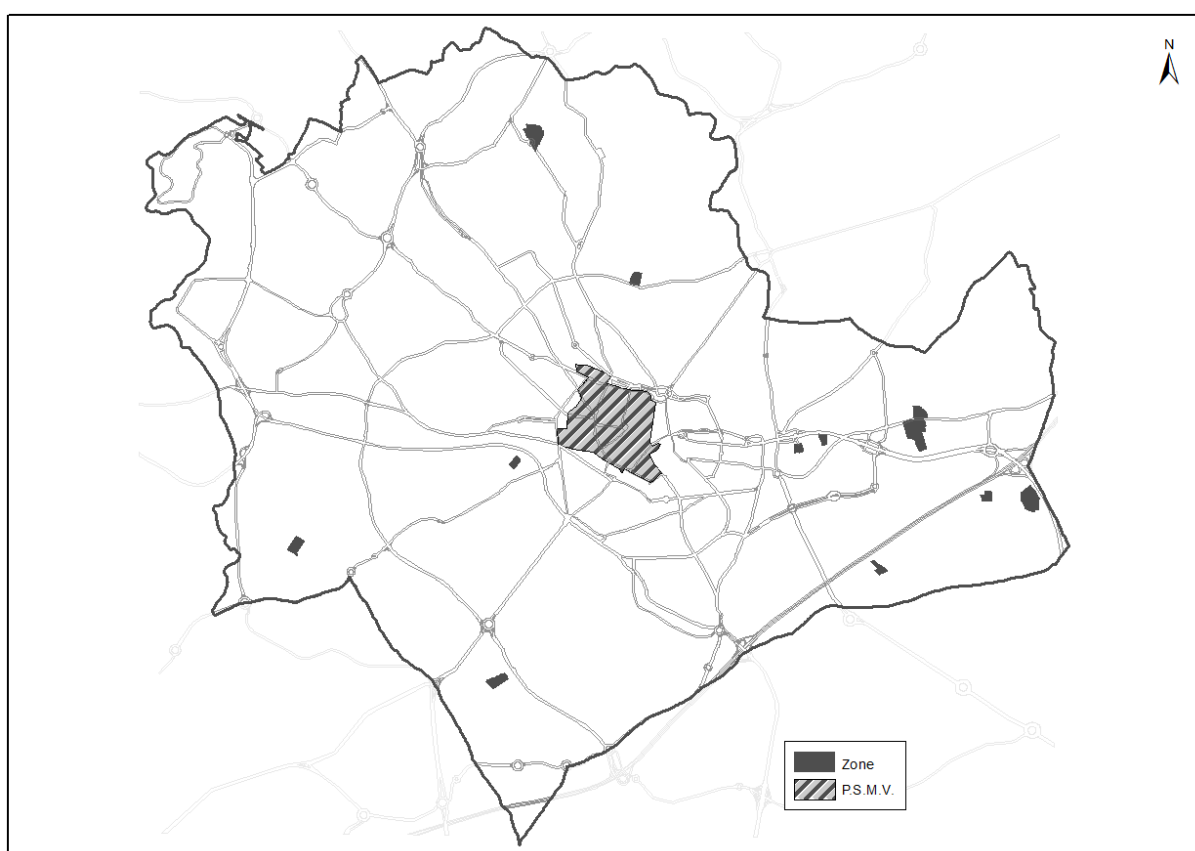
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Zone partiellement équipée, caractérisée soit par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé, soit par un environnement paysager de qualité.

LOCALISATION :

Château et Mas de la Méjanelle, de Comolet, Gallière, de la Feuillade, de Pinville, château Bon, château de Flaugergues, chapelle de Montaubérou, château de Bellevue, Montmaur, château de la Guirlande, Bois Joli, Domaine de Poutingon.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Permettre une évolution et une mise en valeur compatibles avec le caractère historique, architectural ou paysager des lieux.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 5AU se caractérise par :
 - l'autorisation de toutes les modifications ou créations de surface de plancher sous réserve qu'elles respectent le caractère architectural, historique ou paysager des lieux.
- Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles concernant la nature de l'occupation :
 - secteur 5AU-1 : secteur de référence,
 - secteur 5AU-2 : Guirlande, Bellevue (constructibilité plus limitée).
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

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

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'habitat, au commerce, au bureau, à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2) et 3.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

Sont admises sans condition les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 4) et 5) suivants :

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe 3, toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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.

2) Dans le secteur 5AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 4) et 5) suivants :

- Sont admis les équipements publics.
- Sont admis sous réserve qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti ou s'intègrent convenablement dans l'environnement paysager, y compris s'ils rendent nécessaires la démolition de bâti existant :
 - Tous projets d'utilisation ou d'occupation des sols destinés à l'habitat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, aux constructions ou installation d'intérêt collectif.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements d'infrastructure et aux projets autorisés dans le secteur ;

3) Dans le secteur 5AU-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 4) et 5) suivants :

- Sont admis les équipements publics.
- Sont admis sous réserve qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti existant et de ses abords :
 - Tous projets d'utilisation ou d'occupation des sols destinés aux constructions ou installations d'intérêt collectif.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination incompatible avec la préservation et la mise en valeur du site :
 - Les réhabilitations de bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :
 - Les extensions mesurées des bâtiments existants.

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

5) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- chaussées ou parkings avec structure réservoir,
- bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

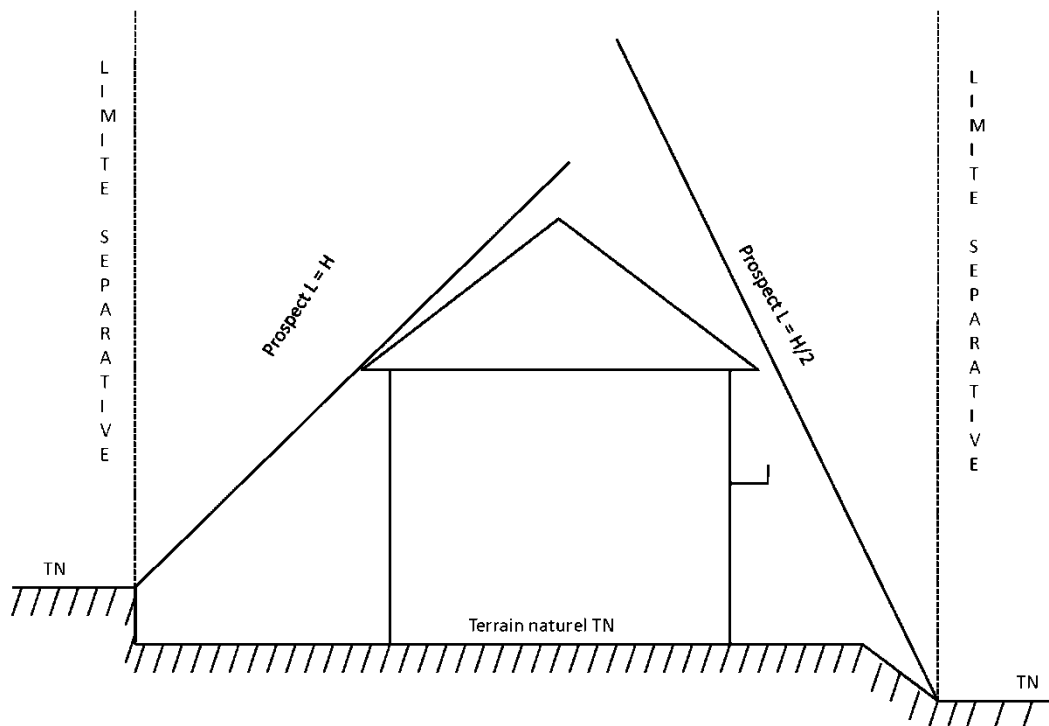
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

L'implantation des bâtiments pourra se faire soit en limite séparative, soit en respectant la règle suivante : $L > \text{ou} = 3$ mètres.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol**Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs :

La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des 2 règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs 5AU-1 et 5AU-2 15 mètres

3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans le périmètre d'indice "f" 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

Article 11 : aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :**

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

b) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU**• en limites séparatives**

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :
les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc..)

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

ZONE 6AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone correspond à une extension future du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Cette zone correspond à une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, et à son prolongement au sud et à l'ouest jusqu'à la rue des Acconiers et jusqu'à la Voie Ferrée d'intérêt Local (VFIL), dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

LOCALISATION :

Port Marianne-Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est ;
- Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour d'un projet de grand équipement public (le nouvel Hôtel de Ville) ;
- Promouvoir un environnement de qualité, par la création d'espaces publics et privés et la réalisation d'un grand parc public contribuant aussi à la mise en valeur des berges du Lez.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone répond au principe de mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Cette zone comprend deux secteurs : 6AU-1 et 6AU-2. Ces secteurs se distinguent essentiellement par des règles d'implantation particulières des constructions par rapport au domaine public.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

Un parking public souterrain permettra de répondre aux besoins en stationnement de la zone, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, et, le cas échéant, de logements.

Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Attention : La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement***Principe général***

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;

- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs:

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur rue distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voies privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs:

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation rendus nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des ordures ménagères devront être définis dans l'opération.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs:

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux.

2) Dans les secteurs 6AU-1 et 6AU-2

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

a) Règle générale :

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à celui-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le document graphique du règlement.

b) Règles particulières :**b-1 Dans le secteur 6AU-1 :**

Aux dispositions définies au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Des structures légères en débord des constructions y compris des éléments d'ancrage seront admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu dans la limite de 8 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade des constructions, en ménageant une hauteur libre de construction de 3 mètres minimum depuis le niveau fini après travaux. Ces structures pourront être supportées par des ouvrages tels que poteaux, piliers et éléments d'ancrage en phase dans la limite d'emprise des 8 mètres définis ci-avant.

Au dernier étage des constructions, des structures légères de 5 mètres maximum de débord comptés horizontalement depuis le nu de la façade des constructions seront admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu, en ménageant une hauteur libre de construction de 3 mètres minimum.

b-2 Dans le secteur 6AU-2:

Aux dispositions définies au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Dans les cas représentés au document graphique du règlement, les constructions sont admises en surplomb de l'espace public existant ou prévu avec y compris, le cas échéant, leurs ouvrages porteurs au sol.

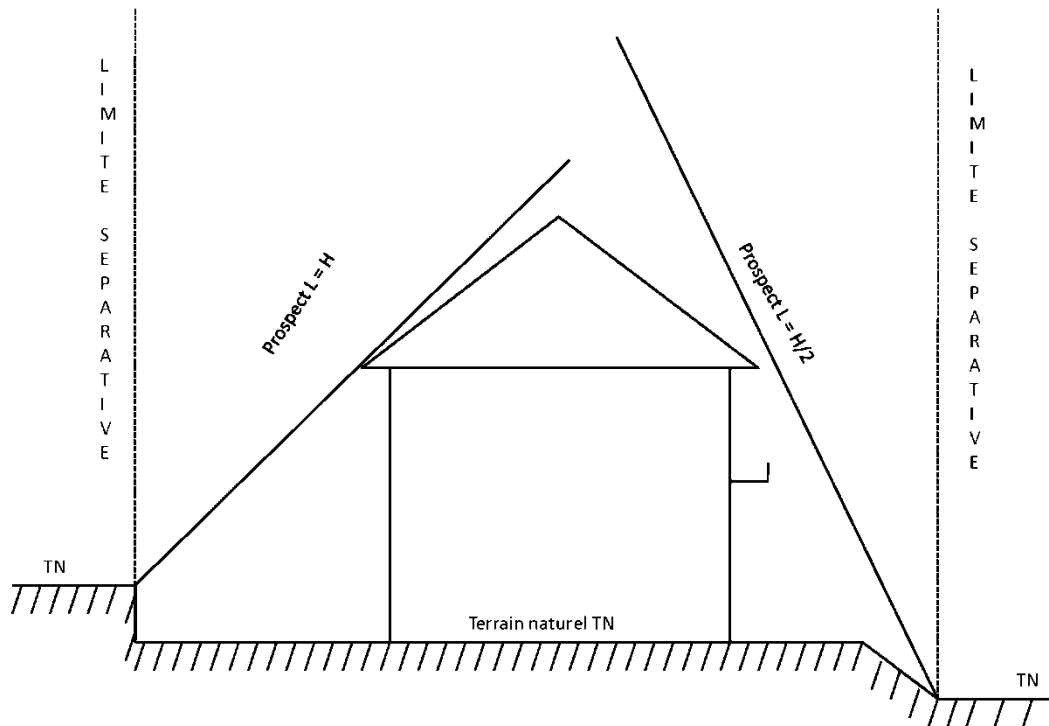
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans tous les secteurs:

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les constructions seront implantées, soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement et le document graphique du règlement.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs:

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs:

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée au document graphique du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faible dimension liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions en sous-sol par rapport au sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules et les ouvrages hydrauliques, dans la limite de la hauteur maximale constructible ;
- des constructions de superficie limitée implantées sur l'espace public ou admis en surplomb de ce dernier, outre les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ou les surplombs admis au titre du présent règlement;
- le cas échéant, d'autres constructions admises en surplomb de l'espace public au titre du présent règlement.

Ces emprises maximales constructibles pourront supporter des espaces publics en volume selon le document graphique.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, à l'exception des locaux et équipements techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux, quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble des secteurs :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

a) Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions délimités au document graphique du règlement:

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans ces périmètres et qui correspondent selon les cas à :

- 28 mètres NGF ;
- 41,50 mètres NGF ;
- 45 mètres NGF ;
- 59 mètres NGF ;
- 65 mètres NGF ;

- 80 mètres NGF.

b) En dehors des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions délimités au document graphique du règlement, la hauteur maximale de construction est de 9 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs:

Les matériaux d'aspect crépis sont exclus.

Les toitures en pente sont interdites.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans tous les secteurs:

a) Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 par 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 0,8 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 100 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt, aux activités culturelles et de loisirs :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel

1 place pour 4 chambres.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Exemptions :

Pour les constructions à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, ou d'hébergement hôtelier, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 200 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le secteur 6AU-1 :

Les toitures terrasses des constructions devront être partiellement végétalisées et plantées ponctuellement d'arbres de haute tige.

3) Dans le secteur 6AU-2 :

Les espaces libres à planter indiqués au document graphique du règlement devront être végétalisés sauf au droit des accès des constructions et plantés ponctuellement d'arbres de haute tige.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Les secteurs 6AU-1 et 6AU-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 96 000 m².

ZONE 7AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

La zone correspond à un lieu stratégique situé à la frontière urbaine et la zone naturelle de Ville, sur un axe historique « la RN113 ». Cette entrée de ville mérite d'être structurée afin de participer à l'image de marque de la façade ouest de la ville, par une mise en valeur des lignes force du site.

LOCALISATION :

Quartier Ovalie

RN 113 – Avenue de Toulouse, place Flandres Dunkerque, Rue de Bugarel, Boulevard Paul Valéry, impasse de la Providence.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Marquer l'entrée Ouest de la Ville et la transition entre le périurbain et la ville.
- Zone destinée à la création d'un quartier de logements dans lequel s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat (logements sociaux – logements en accession) et mixité de fonction (logements – bureaux- commerces- équipements publics). Par ailleurs, cette zone est destinée à recevoir un complexe de rugby d'agglomération dénommé « Altrad Stadium ».

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone comporte 4 secteurs :

- le secteur 7AU-1 situé le long des espaces publics et des axes de communication ;
- le secteur 7AU-2 ;
- le secteur 7AU-3 correspondant à une zone de hameau existant dont le règlement permet l'évolution et la recomposition.
- le secteur 7AU-4, secteur spécifique au projet d'aménagement du complexe de rugby Altrad Stadium.

Ces secteurs sont destinés notamment aux constructions à usage d'habitation, mais permettent également les commerces, les bureaux... dans la perspective d'une mixité urbaine. Un secteur spécifique est affecté au complexe de rugby.

Ces secteurs se distinguent notamment par leur forme urbaine et leur densité. Ils intègrent des règles d'implantation particulière des constructions le long de certains axes de voie publique définis au plan. Ils comprennent aussi des périmètres particuliers de hauteurs prenant en compte le caractère des lieux, la topographie et les franges existantes.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les habitations légères de loisirs.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sans condition les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

1) Dans tous les secteurs :

a) 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50% de la surface de plancher existante et n'entraînent pas de changement de destination :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement***Principe général***

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération

du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs:

a) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies indiquées aux documents graphiques du règlement.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voies privées :

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes ou à créer, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres pour les voies à sens unique et à 5.80 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

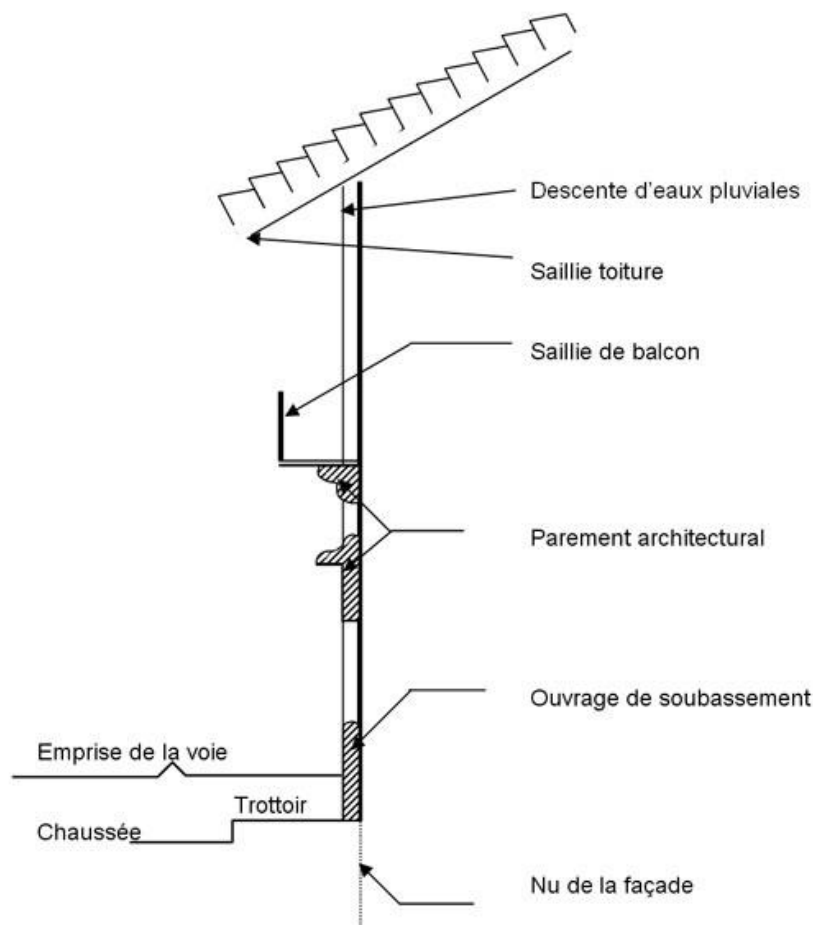
Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

SCHEMA TYPE DE FACADE



1) Dans tous les secteurs :

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.

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

2) Dans le secteur 7AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes, 6), 7), 8) et 9) suivants :

Les constructions devront respecter, pour au moins 50% de leur linéaire, les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement.

En dehors de ce cas, les constructions seront implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3,50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3,00 mètres avec une largeur minimum de 2,50 mètres sur les voies piétonnes.

3) Dans le secteur 7AU-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes 6), 8) et 9) suivants :

Les constructions devront respecter, pour au moins 50% de leur linéaire, les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement.

En dehors de ce cas, le premier niveau habitable des constructions sera implanté à l'alignement. Les niveaux supérieurs des constructions pourront être en recul par rapport à celui-ci à condition d'en être au moins distant de 3 mètres.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois, autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3.50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3.00 mètres avec une largeur minimum de 2.50 mètres sur les voies piétonnes.

4) Dans le secteur 7AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes 7) et 8) suivants :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait maximum de 15 mètres par rapport à celui-ci. En cas de retrait, la construction nouvelle devra être en cohérence avec la construction existante.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois, autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3.50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3.00 mètres avec une largeur minimum de 2.50 mètres sur les voies piétonnes.

5) Dans le secteur 7AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voiries ou en retrait.

6) Le long de l'axe 1 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 1 et l'axe 2 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées en retrait maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement de l'axe 1.

Les constructions édifiées dans les autres cas à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique seront implantées à l'alignement.

7) Le long de l'axe 2 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 2 et l'axe 3 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées à l'alignement de l'axe 2.

Les constructions édifiées dans les autres cas à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique seront implantées en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.

8) Le long de l'axe 3 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 3 et de l'axe 2 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées à 2 mètres de l'alignement de l'axe 3.

Un débord en surplomb ou au sol est admis par rapport à l'implantation obligatoire définie dans les documents graphiques du règlement dans la limite de 3 mètres et sur un linéaire au plus de 30 % de la façade de la construction ou pour les constructions implantées à l'intersection de deux voies ouverte à la circulation publique.

Les constructions implantées à l'alignement n'auront pas la possibilité d'un retrait de 3 mètres minimum à compter premier niveau de la construction.

9) Le long des axes 4 et 5 représentés au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 4 et l'axe 5 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées au minimum en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des axes 4 et 5.

10) Le long des avenues de Toulouse et du boulevard Paul Valéry :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires et le retrait minimum tels qu'indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**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.

b) Règles particulières :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

1) Dans tous les secteurs :

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans le secteur 7AU-1 :

- a) Le long du linéaire de hauteur maximale particulière des constructions indiqué au document graphique du règlement :

27 mètres.

- b) Dans le périmètre de hauteur en bordure de la place de Flandres Dunkerque :

35 mètres

- c) Dans le périmètre de hauteur situé à l'angle du boulevard Paul Valéry et de la rue de Bugarel :

43 mètres

- d) Dans les autres cas :

24 mètres pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique ;

21 mètres pour les autres constructions.

3) Dans le secteur 7AU-2 :

- a) Le long du linéaire de hauteur maximale particulière des constructions indiqué au document graphique du règlement :

27 mètres

b) Dans les autres cas :

15 mètres.

4) Dans le secteur 7AU-3 :

12 mètres.

5) Dans le secteur 7AU-4 :

Non réglementé.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Aucune façade aveugle n'est autorisée, sauf si elle est destinée à être contiguë d'une autre construction dans le cadre d'une façade urbaine continue.

La construction sera sous forme de toit terrasse. L'utilisation des toits en pente n'est admise que pour les constructions à l'angle des voies et emprises publiques ou présentant une composition architecturale particulière.

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les constructions d'angle recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Tous les blocs techniques en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon d'aspect métallique.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);

- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 par 50 m² de surface de plancher (avec un minimum de 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maisons de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes...) :

1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

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 et véhicules particuliers).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres des constructions devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériaux minéral.

Dans le cas de constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'espace libre séparant la construction de la voie ou emprise publique sera végétalisé sauf au droit des entrées, accès et des parvis des équipements publics.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 7AU-1 et 7AU-2 :

Les secteurs 7AU1 et 7AU2 constituent ensemble et pour partie (en ce qui concerne le secteur de zone 7AU-2) un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 240 000 m².

2) Dans les secteurs 7AU-3 et 7AU-4 :

Non règlementé

ZONE 8AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur partiellement équipé ouvert à une urbanisation nouvelle au sud du bassin Jacques Cœur et le long du Lez en continuité des quartiers existants.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Jacques Cœur.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jacques Cœur



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, composé notamment d'habitat, de commerces, de bureaux.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone comporte deux secteurs : 8AU-1 et 8AU-2. Ces secteurs destinés à des constructions à usage d'habitation peuvent aussi accueillir notamment des commerces, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 8AU-2 se caractérise par des constructions de type maison de ville. Le secteur 8AU-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes.

Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement***Principe général***

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de

destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

- a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 2), 3) et 4) suivants :

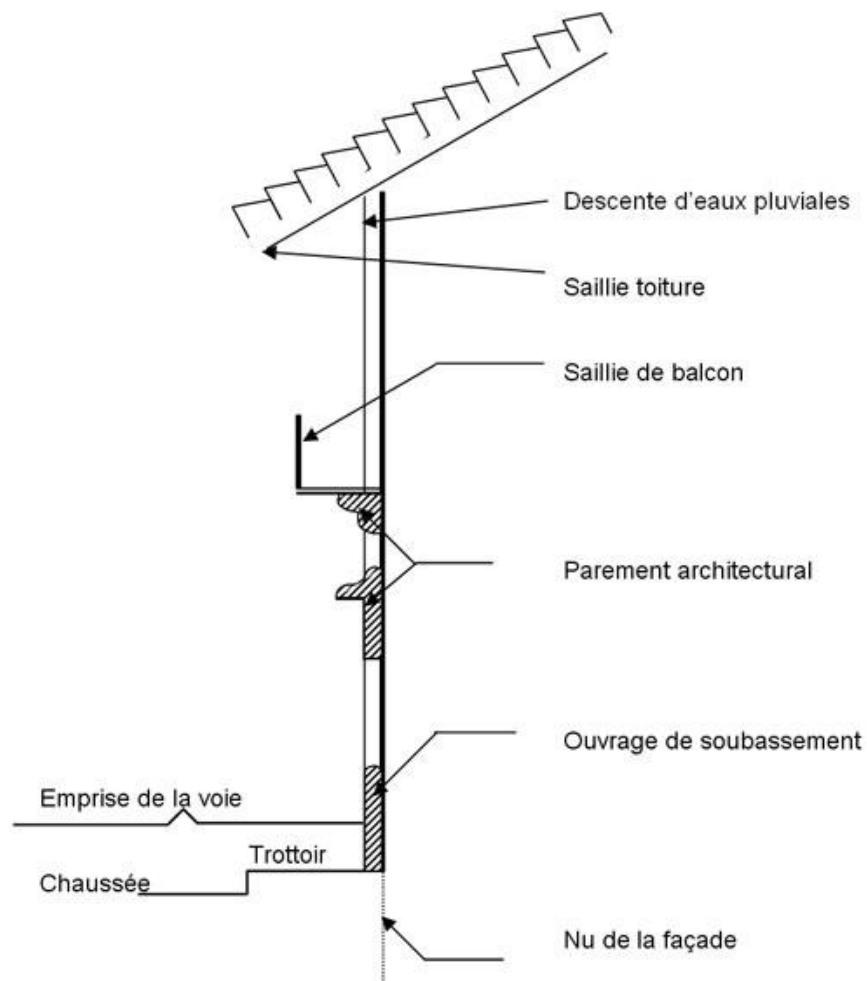
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux.

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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc. ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc....) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des dispositions définies aux paragraphes 2), 3), 4) suivants :

c.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- des retraits partiels seront admis pour :
 - la création de loggias, de terrasses ou de balcons,
 - l'aménagement des accès aux constructions,
 - la réalisation, à rez-de-chaussée, de passages d'une largeur minimum de 2,50 m , et sur une hauteur de deux niveaux au minimum en cas de passage couvert...

c.2) En dehors des cas d'implantation obligatoire indiqués aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

c.3) Dans tous les cas, nonobstant les dispositions des paragraphes b.1) et b.2) précédents, des surplombs avec le cas échéant leurs ouvrages porteurs, y compris au sol, seront admis sur l'espace public :

- selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres au-dessus de l'espace public ;
- ou sinon de manière exceptionnelle, lorsque les besoins de la conception technique ou architecturale le justifient, en ménageant une hauteur libre respectant le fonctionnement des espaces publics et dans la limite de 2,50 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

2) Dans le secteur 8AU-1 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Le long de l'Avenue Raymond Dugrand :

Lorsque des impératifs techniques ou architecturaux le justifient, en cas d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions pourront présenter néanmoins des retraits partiels dans la limite de 60 % de la surface de la façade concernée.

3) Dans le secteur 8AU-2 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent les règles suivantes :

Lorsque des impératifs techniques ou architecturaux le justifient, en cas d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, les constructions pourront présenter néanmoins des retraits partiels à condition d'être supérieurs à 2 mètres sur un linéaire minimum de 3 mètres de la façade concernée.

4) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum à 25 m de l'axe de l'emplacement réservé pour voirie C54 incluant l'Avenue Raymond Dugrand et la route de Boirargues.

De plus, dans la bande de 75 m par rapport à l'axe de l'Avenue Raymond Dugrand, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 90 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "Avenue Raymond Dugrand"

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les constructions pourront être implantées en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions.

b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes

ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

Non règlementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

En tout état de cause, l'emprise au sol des constructions devra ménager les passages sous bâtiment indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 47 mètres NGF
- 28,50 mètres NGF

En dehors de ces périmètres particuliers de hauteur délimités dans les documents graphiques du

règlement, la hauteur maximale des constructions est de : 9 mètres.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les grandes façades linéaires seront admises à condition de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent doivent permettre d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera

modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

- résidences services personnes âgées :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 place pour 2 logements).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

4) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement devront être à dominante naturelle et recevront des arbres à fort développement adaptés au climat méditerranéen.

Les surfaces minérales seront limitées aux cheminements piétonniers. Les murets éventuels ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,50 m.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

Les secteurs 8AU-1 et 8AU-2 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 90 000 m².

ZONE 9AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Ce futur quartier, en cours de réalisation, situé entre le parc Euromédecine et le Château d'O permettra notamment la création de logements (petits collectifs, logements individuels superposés, maisons de ville...) complétés par des commerces, bureaux, équipements publics très bien desservis par une station de la première ligne de tramway.

Cette zone correspond principalement au périmètre de la ZAC Malbosc.

LOCALISATION :

Malbosc



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Ce quartier est destiné notamment à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la ville tout en traduisant les principes de mixité urbaine.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone comprend 5 secteurs :

- secteur 9AU-1 : secteur contigu à la zone d'urbanisation de la ZAC Euromédecine II et destinée essentiellement aux activités économiques ;
- secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4, 9AU-5 : secteurs de mixité urbaine admettant notamment les logements, bureaux, commerces.

Les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 recouvrent la plus grande partie de la zone. Ils se distinguent par des formes urbaines spécifiques (habitat collectif et individuel dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-5, et habitat individuel « superposé » dans le secteur 9AU-4).

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans le secteur 9AU-1 :

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les casses automobiles.

2) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3,

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 4) suivant :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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) Dans le secteur 9AU-1 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Règles particulières :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur.

3) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

Aux dispositions édictées au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Règles particulières :

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles – dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant

changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

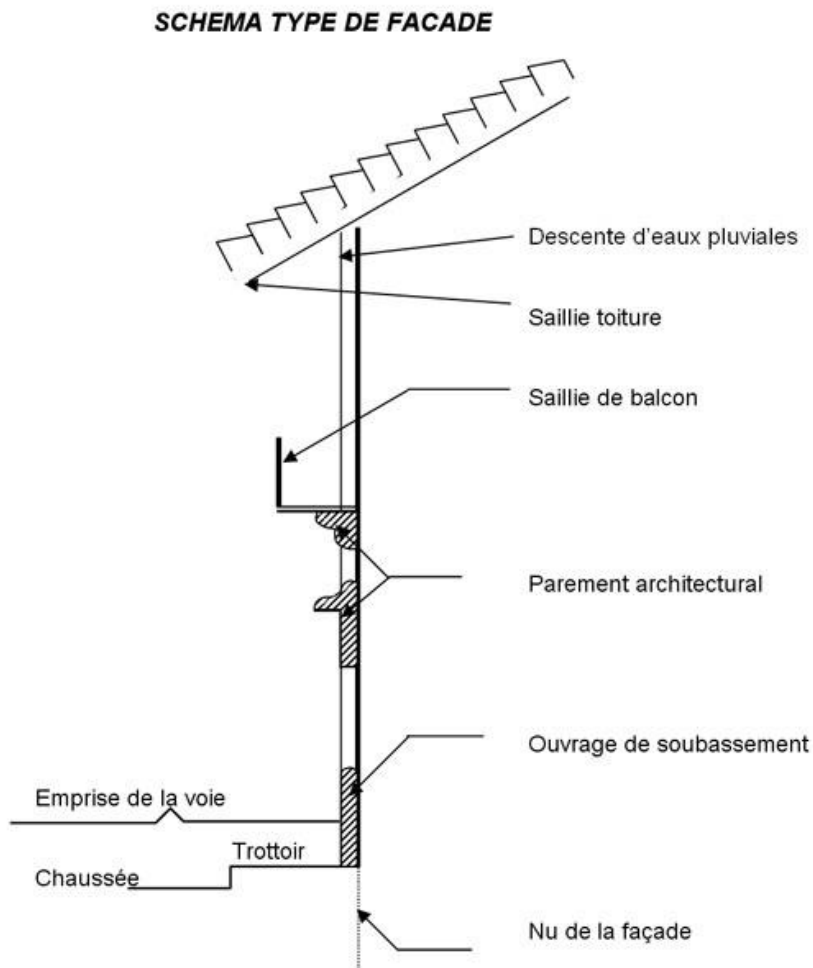
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

a.1) 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.

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

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres

0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

2) Dans le secteur 9AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1).a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement pour au moins 60% du linéaire de façade concerné situé dans l'unité foncière.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

3) Dans le secteur 9AU-2 :

Selon les principes définis au paragraphe 1)a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement. Ce plan vertical de la façade est défini par la façade elle-même, ou la limite extérieure des balcons ou des éléments d'architecture significatifs.

Ces implantations obligatoires :

- ne concernent pas le niveau le plus haut des constructions qui est tenu, hors toit, d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade ;
- n'excluent pas pour le rez-de-chaussée des constructions, la possibilité d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

4) Dans les secteurs 9AU-3 et 9AU-5 :

Selon les principes définis au paragraphe 1).a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement. Ces implantations obligatoires n'excluent pas la possibilité de dépassements partiels au sol ou en surplomb, mais uniquement en dehors de l'espace public.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions devra respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

5) Dans les secteurs 9AU-4 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

La projection verticale de la limite extérieure des balcons, ou d'autres éléments architecturaux significatifs, du premier niveau habitable des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, ces implantations obligatoires n'excluent pas la possibilité :

- d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le rez-de-chaussée des constructions ;
- d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le niveau le plus haut des constructions.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

6) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

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.

b) Règles particulières :

Selon les principes définis au paragraphe a) précédent :

- b.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci, dans la limite, le cas échéant, de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le règlement et ses documents graphiques.

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol**1) Dans les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-4 :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- les constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, outre les surplombs admis sur ce dernier ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;

- les éléments accessoires en saillie des toitures ou des façades des constructions (balcons, bow-windows ...).

2) Dans les secteurs 9AU-3 et 9AU-5 :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, superstructure et édicules techniques, cheminées, antennes et dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, exclus, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 8 mètres ;
- 11 mètres ;
- 14 mètres ;
- 17 mètres ;
- 77 mètres NGF ;
- 80,90 mètres NGF ;
- 85,40 mètres NGF ;
- 88,40 mètres NGF.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans le secteur 9AU-1 :

- Toitures :

Les toitures seront obligatoirement à faible pente ou en terrasse.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

- Façades :

Les aspects de matériaux imposés en façade sont :

Le bardage horizontal à ondes courtes ou moyennes, aspect alu naturel.

Le béton poli ou béton préfabriqué lasuré.

L'usage mixte est autorisé et les matériaux d'aspect béton poli seront préférentiellement utilisés en soubassement au niveau du rez-de-chaussée.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés rigides d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doublés d'une haie vive.

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale 1,60 mètres et doublées d'une haie vive.

2) Dans les secteurs 9AU-2 et 9AU-4 :

- Toitures :

Les toitures sont réalisées en terrasse ; terre cuite pour les terrasses accessibles, et gravillons de teinte équivalente pour les terrasses non accessibles.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

- Descente eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales sont interdites en façade.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, doublés d'une haie vive.

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret, d'une hauteur maximale 1,60 mètres, doublés d'une haie vive.

3) Dans le secteur 9AU-3 :

- Toitures :

Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente. Les toitures à quatre pentes sont cependant exclues. Les toitures terrasses partielles sont autorisées.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées majoritairement de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doublées d'une haie vive.

Les poteaux de portails en maçonnerie sont interdits

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et doublées d'une haie vive.

4) Dans le secteur 9AU-5 :

- Toitures :

Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente. Les toitures à quatre pentes sont cependant exclues. Les toitures terrasses partielles sont autorisées.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées majoritairement de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées d'une haie vive.

Les poteaux de portails en maçonnerie sont interdits

- Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie vive.

5) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 par 50 m² de surface de plancher (avec un minimum de 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel : 1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

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 et véhicules particuliers).

2) Dans le secteur 9AU-1 :

Aux dispositions du paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles particulières suivantes :

- constructions destinées à l'industrie :

1 place de véhicule léger pour 60 m² de surface de plancher.

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b) et 2) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de

desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations :

Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces libres 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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,

- réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
- garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
- permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le secteur 9AU-1 :

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

Ils comprendront obligatoirement les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

3) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

Les espaces libres seront à dominante naturelle et devront être plantés sur au moins 60 % de leur superficie, avec des arbres de haute tige.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-4 :

Les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-4 constituent un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 185 000 m².

2) Dans le secteur 9AU-5 :

Non règlementé

ZONE 10AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone, partiellement équipée, ponctuée seulement de quelques constructions existantes, qui se caractérise par une vocation principale d'habitat et de manière plus secondaire, d'activités.

Cette zone recouvre principalement la ZAC des Jardins de la Lironde.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jardins de la Lironde



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Créer un quartier de logements de qualité prenant en compte les caractères du site, dans lesquels s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone se divise en quatre secteurs :

Secteur 10AU-1 : Il s'agit du secteur central de la zone ayant pour vocation les constructions destinées à l'habitation (dense) mais où pourront également être implantées des constructions destinées aux activités (bureaux, commerce...).

Secteur 10AU-2 : Il s'agit d'un secteur composant avec l'insertion dans le site de constructions existantes dont seule une extension mesurée est admise.

Secteur 10AU-3 : Il s'agit d'un secteur ayant pour vocation essentiellement des constructions destinées à l'habitation de densité modérée.

Secteur 10AU-4 : Il s'agit d'un secteur situé le long de l'avenue du Mondial 98 offrant une vitrine à l'implantation d'activités ou de services publics et privés.

Ces secteurs comprennent eux-mêmes des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions et des sections soumises à prescriptions architecturales particulières le long de l'avenue Pierre Mendès France et de l'avenue du Mondial 98.

– Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3) Dans le secteur 10AU-2 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Toutes installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

4) Dans le secteur 10AU-3 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière.

Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4.

5) Dans le secteur 10AU-4 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 5).

6) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 6).

7) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 7).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :**1) Dans tous les secteurs :****Principe général :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 6) et 7) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
 - 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) Dans le secteur 10AU-1 :

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 installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion des casses automobiles, soumises à déclaration et celles - dont la liste est jointe au Titre I Dispositions Générales, chapitre V du présent règlement - soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station service, chauffage et climatisation collectif, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

3) Dans le secteur 10AU-2 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

Les constructions ne sont admises qu'à la condition de constituer une extension mesurée des constructions existantes n'excédant pas 20 % de la surface de plancher existante.

4) Dans le secteur 10AU-3 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) 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, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

5) Dans le secteur 10AU-4 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :

Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition d'être liées aux autres activités admises dans le secteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion des casses automobiles, soumises à déclaration et celles - dont la liste est jointe au Titre I Dispositions Générales, chapitre V du présent règlement - soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station service, chauffage et climatisation collectif, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, sous réserve :

- 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 ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d’être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

6) Dans les périmètres en bordure des cours d’eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu’elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l’eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l’entretien des cours d’eau.

7) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d’inondation délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d’Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

8) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d’application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d’aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d’habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l’accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l’ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d’aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des

surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

9) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

1) Dans tous les secteurs :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

2) Dans les secteurs 10AU-1 et 10AU-4 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les dispositions suivantes :

Accès :

Les rampes d'accès au sous-sol intérieures aux constructions devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Les accès devront être situés à une distance d'au moins 20 mètres d'un carrefour.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les dispositions suivantes :

Voies privées :

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique, devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Garage :

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable à la Ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

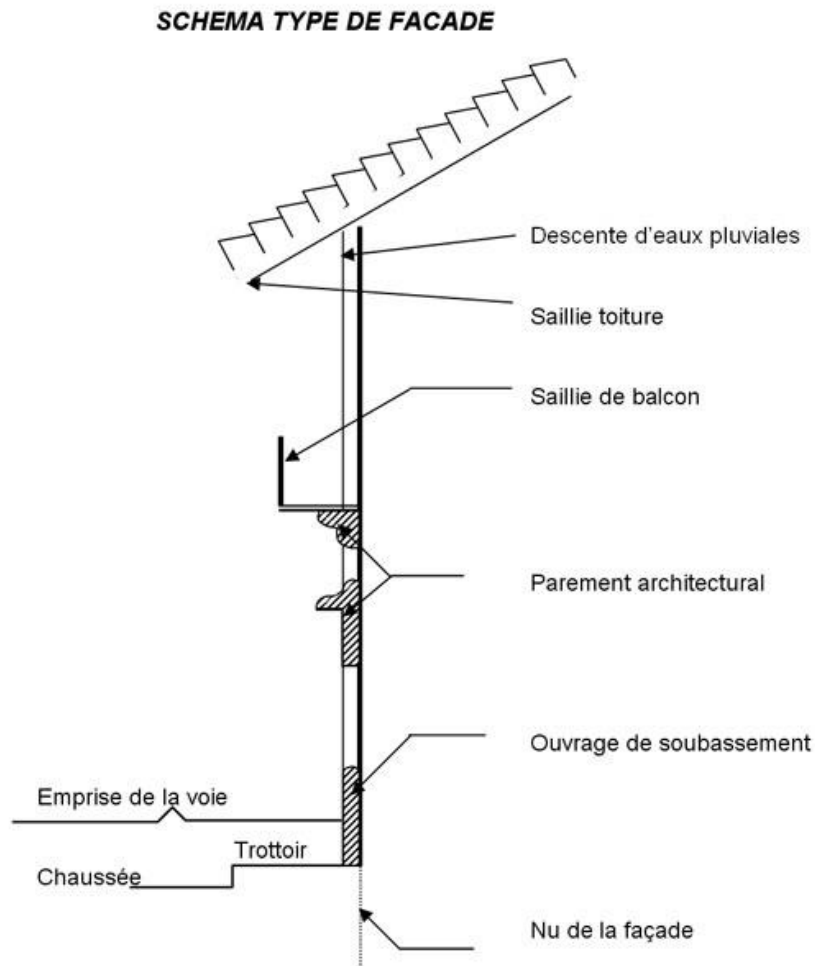
Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l’alignement opposé de la voie à l’altitude du sol existant;
- la variable A : différence d’altitude entre ces deux points.

Définition de l’alignement :

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



1) Dans le secteur 10AU-1 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu’à l’alignement, dans la limite de l’emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.

Toutefois :

- des éléments en saillie au-delà de la limite d’implantation des constructions seront admises dans la limite de 2 mètres, y compris sur l’espace public, sous réserve dans ce dernier cas de respecter une hauteur minimum sur les voies liées au passage des véhicules de sécurité (5,00 mètres) et sur les trottoirs pour les piétons (4,00 mètres),
- ces dispositions ne s’appliquent pas aux murs de soutènement, appentis, abris fixes ou mobiles, superstructures liées aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...).

2) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé : $D >$ ou $= A$.

Toutefois, lorsqu'une construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect par rapport à l'alignement opposé applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteur 10AU-4 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement. Toutefois, des éléments en saillie sur l'espace public seront admis dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade, sous réserve de respecter une hauteur minimum sur les voies liées au passage des véhicules de sécurité (5,00 mètres) et sur les trottoirs pour les piétons (4,00 mètres).

4) Dans les périmètres de prescriptions architecturales particulières indiqués aux documents graphiques du règlement :**a) Le long de l'Avenue Pierre Mendès France**

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul),
- dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue, dans les secteurs de règlement de la zone, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 70 % du linéaire total de cet axe.

b) Le long de l'Avenue du Mondial 98

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

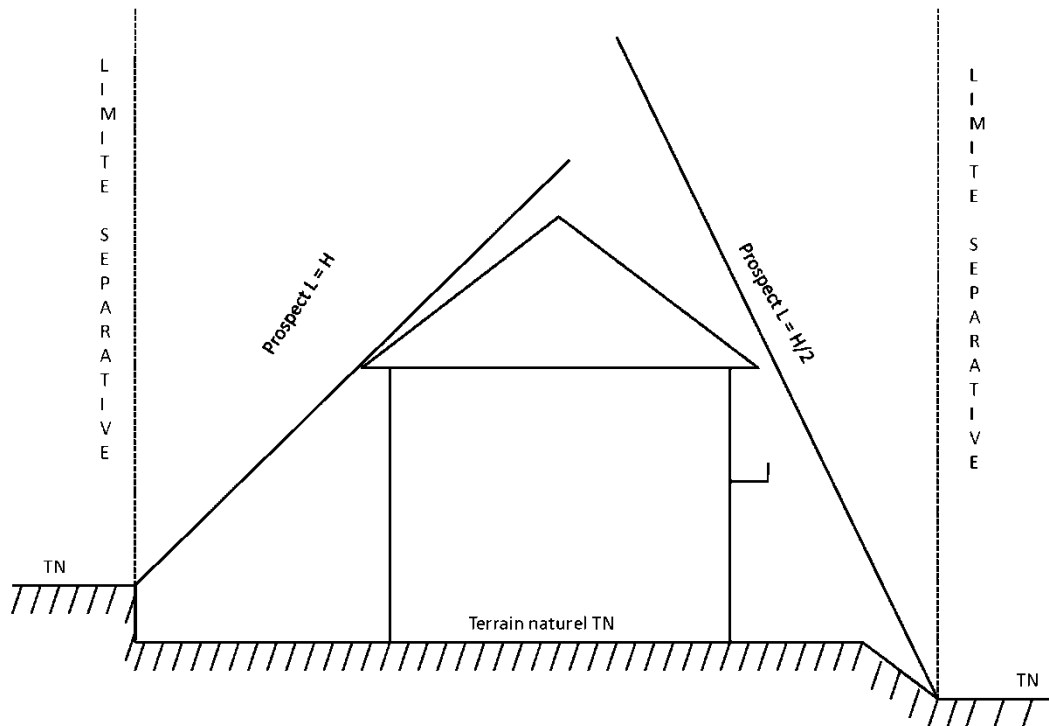
- un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Définition du prospect par rapport aux limites séparatives**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans tous les secteurs :

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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve des dispositions de l'article 10 qui s'appliquent y compris aux constructions situées de part et d'autre d'une limite séparative.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect : $L = ou > à H$ et au minimum $L = ou > à 4$ mètres.

Toutefois, elles pourront être implantées en limite séparative :

- en cas de constructions annexes ne créant pas de surface de plancher, à condition cependant de ne pas avoir sur cette limite un linéaire total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3,50 mètres.
- en cas de construction nouvelle adossée à une construction existante sur le terrain voisin et avec un gabarit inférieur ou égal à celle-ci en limites séparatives, et sous réserve d'un accord écrit entre les propriétaires intéressés.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions pourront être réalisées en limite séparative, sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 qui s'appliquent y compris aux constructions situées de part et d'autre d'une limite séparative.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront 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 d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Définition :**

Pour l'application des dispositions du présent article :

- LM est la distance moyenne entre les bâtiments (façades principales en vis à vis), mesurée sur un même plan horizontal,
- H est la hauteur du bâtiment mesurée depuis la côte NGF de l'appui du premier niveau habité.

1) Dans tous les secteurs :**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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades ou parties de façades des constructions en vis à vis, comportant des vues principales telles que définies en annexe, doivent être édifiées au minimum à une distance (L_0) de 6 mètres ($L_0 \geq 6$ mètres).

Ces façades doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent également à la règle suivante : les baies éclairant les pièces principales des logements telles que définies en annexe ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui depuis le niveau de l'appui des baies au nu extérieur de la façade serait vue sous un angle supérieur à l'angle formé par la droite : $H = 2LM + 3$.

(Schéma indicatif : cf. annexe).

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions situées sur une même unité foncière devront être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les nus des façades ou parties de façades des constructions en vis à vis, comportant des vues principales telles que définies en annexe, doivent être édifiées au minimum à une distance (L_0) de 3 mètres ($L_0 \geq 3$ mètres)

(Schéma indicatif : cf. annexe).

Article 9 : Emprise au sol**1) Dans le secteur 10AU-1 :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liés à l'utilisation des espaces libres, notamment les abris de jardin, ainsi que les murs de soutènement, appentis, abris fixes ou mobiles, superstructures liées aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...).
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant 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 éléments accessoires en saillie des toitures ou des façades des constructions (balcons, bow-windows ...).

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

Sauf disposition contraire résultant du présent article, la hauteur maximale (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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système du Nivellement Général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs:

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans le secteur 10AU-1 et 10AU-4:

a) Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions indiqués dans les documents graphiques du règlement :

a.1) Principe général :

Les constructions sont soumises à des normes de hauteur maximale (HM) propres à chacun des périmètres particuliers identifiés au paragraphe a.2) ci-dessous et reportés dans les documents graphiques du règlement.

Pour chacun de ces périmètres particuliers :

- un plafond général de hauteur Hg est fixé dans le tableau figurant au paragraphe a.2) ci-dessous ;
- un dépassement de ce plafond n'est possible que dans la limite de la hauteur maximale HM fixée dans le tableau figurant au paragraphe a.2) ci-dessous pour une surface de

plancher maximum également fixée dans ce tableau. Les cheminées et les antennes sont exclues de HM.

Dans tous les cas, de façon ponctuelle et pour des raisons architecturales, un chevauchement de deux bâtiments en vis-à-vis est cependant autorisé jusqu'à 4 mètres.

En outre, dans la limite de la hauteur maximale HM définie précédemment, la hauteur des constructions est soumise aux règles suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction projetée en vis-à-vis de construction(s) existante(s) doit s'inscrire en dessous d'une droite de pente 2/1 dont le point d'attache se situe à 3 mètres au-dessus du 1^{er} niveau de plancher habité de la construction opposée existante comportant des vues principales,
- la règle de hauteur définie ci-dessus s'applique aussi de la construction existante vers la constructions projetée. Pour les constructions à usage d'habitation notamment, la hauteur de la construction existante va déterminer précisément le niveau du premier plancher habité comportant des vues principales en vis-à-vis,
- les constructions contiguës des constructions existantes ou projetées doivent présenter une différence de hauteur d'au moins un niveau dans la limite des plafond de hauteur définis précédemment.

(Schéma indicatif : cf. annexe).

a.2) Normes de hauteur :

Périmètres particuliers de hauteur maximale	H g (P1) (m NGF)	H M (P2) (m NGF)	surface de plancher maximale entre Hg et HM
A	50,6	56,2	1100 m ²
B	49	54,6	1500 m ²
C	48,5	51,3	700 m ²
D	51	53,8	800 m ²
E	52,5	55,3	900 m ²
F	50,2	55,8	2000 m ²
G	48	50,8	800 m ²
H	51	56,6	1600 m ²
I	50	55,6	1600 m ²
J	48,5	54,1	1600 m ²
K	50	55,6	800 m ²
M	46	52,5	1600 m ²
N	32,6	38,2	1100 m ²
O	46,7	53,7	(*)
P	53	60	(*)
Q	51,5	58,5	500 m ²
R	51,5	58,5	(*)
S	52	54	500 m ²
Z	44,3	52,4	2300 m ²

(*) 3500 m² de surface de plancher à répartir entre les périmètres O, P et R.

b) En dehors des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions indiqués dans les documents graphiques du règlement :

8 mètres.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

8 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur**1) Dans tous les secteurs :****a) clôtures :**

Deux types de clôtures sont possibles :

- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau sont significatives, les clôtures se feront alors par l'intermédiaire des murs de soutènement. Ceux-ci présenteront une rupture franche entre ces deux espaces ; ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau seront peu prononcées, les clôtures seront de type « grille de parc » ou grillage masqué par des plantations en haies ; elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

b) antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront installées dans un emplacement non visible.

c) édicules :

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

L'emploi de matériaux d'aspect verrier réfléchissant sera interdit.

Les installations techniques, les édicules et autres émergences en toiture seront regroupés et intégrés à l'architecture de la construction sous des sur-toitures légères.

Les murs de soutènement, les appentis, les abris fixes ou mobiles, toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...), doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Les murs de soutènement, les appentis, les abris fixes ou mobiles, toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...), doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les édicules et les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement architectural d'ensemble de la construction.

5) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1,7 places par logement) :

- dont 1 place pour 70 m² de surface de plancher au minimum devra être réalisée dans la ou les constructions projetées
- le nombre de places réalisées en surface ne peut être supérieur à 0.7 place pour 70 m² de surface de plancher.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :
1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).
- 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 et véhicules particuliers).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres seront conçus en relation avec le parc public qui marque le site (plantations, clôtures ...). Ils l'accompagneront pour constituer une continuité végétale.

Les espaces verts viendront en limite des zones construites et proposeront un rapport franc avec le bâti. Entre espaces libres privés et espaces libres publics, l'implantation des clôtures et des limites séparatives s'intégrera au projet global des espaces paysagers.

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Aux dispositions définies au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**1) Dans le secteur 10AU-1 :**

Le secteur 10AU-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 169 000 m².

2) Dans le secteur 10AU-2 :

Pour l'extension mesurée des constructions existantes, la constructibilité nouvelle est limitée à 20 % de la surface de plancher existante.

3) Dans le secteur 10AU-3 :

La constructibilité des constructions existantes pourra être augmentée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Le secteur 10AU-4 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 48 000 m².

**ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE 10AU
(DEFINITIONS)**

Bâtiment projeté :

Un bâtiment est projeté à partir du moment où le permis de construire est déposé.

Ilot bâti :

Un îlot bâti est un groupe d'habitations délimité par des rues ou d'autres espaces non construits.

Pièces principales :

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent les chambres isolées.

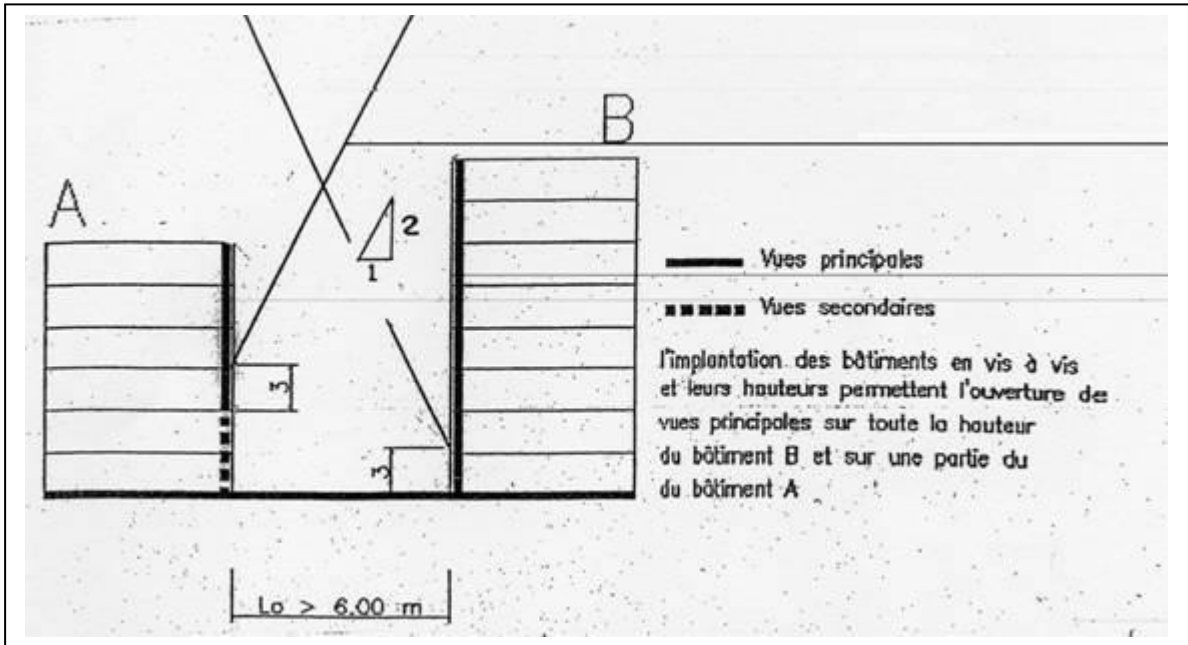
Vues principales :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale d'habitation ou de travail.

SCHEMAS INDICATIFS

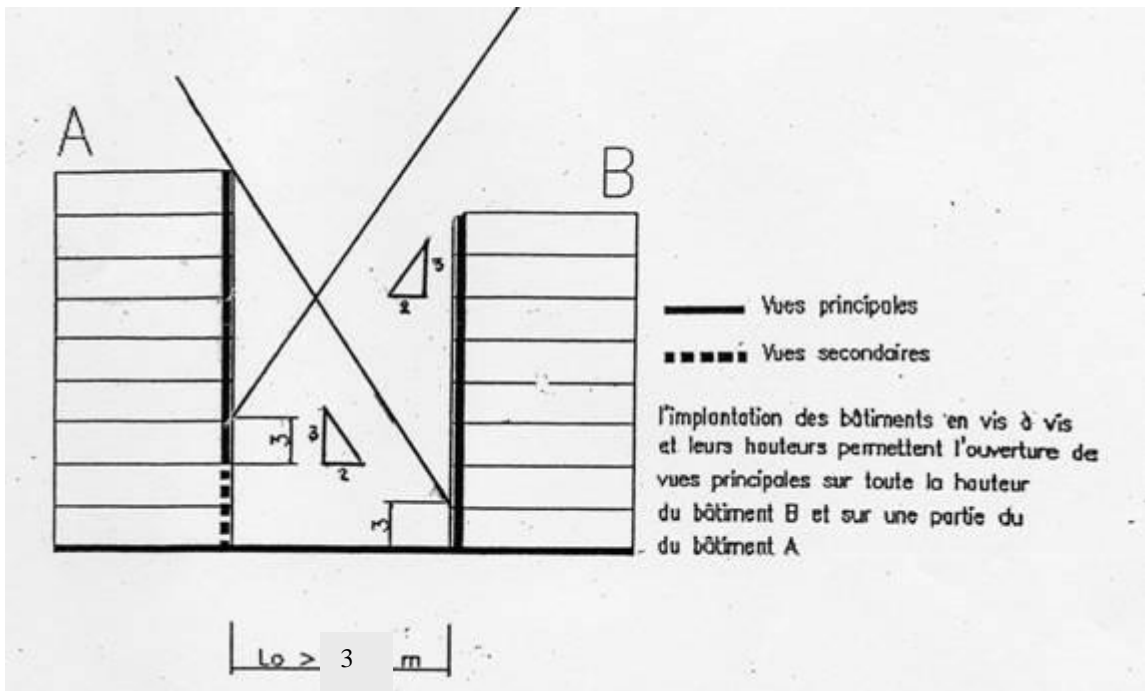
Secteur 10AU-1 :

Article 10



Secteur 10AU-4 :

Article 10



ZONE 11AU

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Cette zone aujourd'hui non équipée est bordée à l'Ouest par le futur parc public du Mas Nouguier, au Nord par l'Avenue de Toulouse et le futur quartier d'Ovalie, à l'Est par l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent. Elle est destinée à accueillir le futur quartier des Grisettes.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC des Grisettes.

LOCALISATION :

Les Grisettes

Rue du Mas Nouguier, Avenue du colonel Pavelet, Rue Etienne Méhul.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier composé principalement de constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces organisés notamment autour d'une station de la deuxième ligne de Tramway et de deux « ramblas » dont l'une s'ouvrant sur le parc public du Mas Nouguier.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

La zone traduit le principe d'une mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce, aux bureaux, aux équipements publics.

Cette zone intègre des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions qui permettent de moduler le profil des constructions selon la composition recherchée, avec deux « ramblas » et un effet de façade sur le parking relais du Tramway.

Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

Article 1 : Occupation ou utilisation du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles – dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans la zone.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et/ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlementPrincipe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;

- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA,

BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

4) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements “électricité” devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux.
- a.2) Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

b1 – les balcons et bow windows sont admis en surplomb de l'espace public existant ou prévu dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

b2 – une hauteur libre sous saillies de 3 mètres minimum sera respectée pour le bon fonctionnement des espaces publics

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- De plus, des retraits partiels seront admis pour :
 - la création de loggias,
 - l'aménagement des accès des constructions,

- la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

En dehors des cas d'implantation obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées :

- Pour l'ensemble des voies et emprises publiques, excepté le parc public figurant en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement (R5), **soit en alignement, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à celui-ci.**

Cette règle s'applique dans une bande d'une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques et uniquement pour les façades implantées le long de celles-ci.

- En bordure du parc public, figurant en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement (R5), les constructions seront implantées **soit à l'alignement soit avec un retrait de 8 mètres maximum par rapport à celui-ci.** Cette règle ne s'applique que pour la façade implantée le long de celui-ci.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques

de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront, sans jamais dépasser 70 m NGF, respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 5 mètres
- 15 mètres
- 18 mètres
- 21 mètres
- 24 mètres
- 27 mètres

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3.30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi 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 par 50 m² de surface de plancher (avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement)

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris constructions à usage de résidences services, de maisons pour personnes âgées, de résidences hôtelières, de résidences étudiantes, de foyer...) :

1 place pour 4 chambres et/ou 4 logements.

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 et véhicules particuliers).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Dans l'ensemble de la zone :

L'ensemble de la zone constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 160 000 m².

ZONE 12AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 12AU a une superficie de 26,1 ha.

Le projet urbain, intégrant la ZAC, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne-Parc Marianne : Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone comporte trois secteurs. Elle se caractérise par de l'habitat collectif intégré dans un environnement paysager tout en privilégiant une mixité des fonctions dans chaque secteur.

Secteur 12AU-1 : le logement constitue la vocation principale du secteur, dans un souci de mixité des fonctions, les commerces, bureaux et équipements pourront s'y implanter.

Secteur 12AU-2 : en façade de l'A9, ce secteur a vocation mixte d'habitat et d'activités.

Secteur 12AU-3 : en façade de l'avenue du Mondial 98, dans un souci de mixité des fonctions, les commerces, bureaux et d'hébergement hôtelier pourront s'y implanter.

- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement***Principe général***

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;

- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales

à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie indiquées dans les documents graphiques du règlement.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

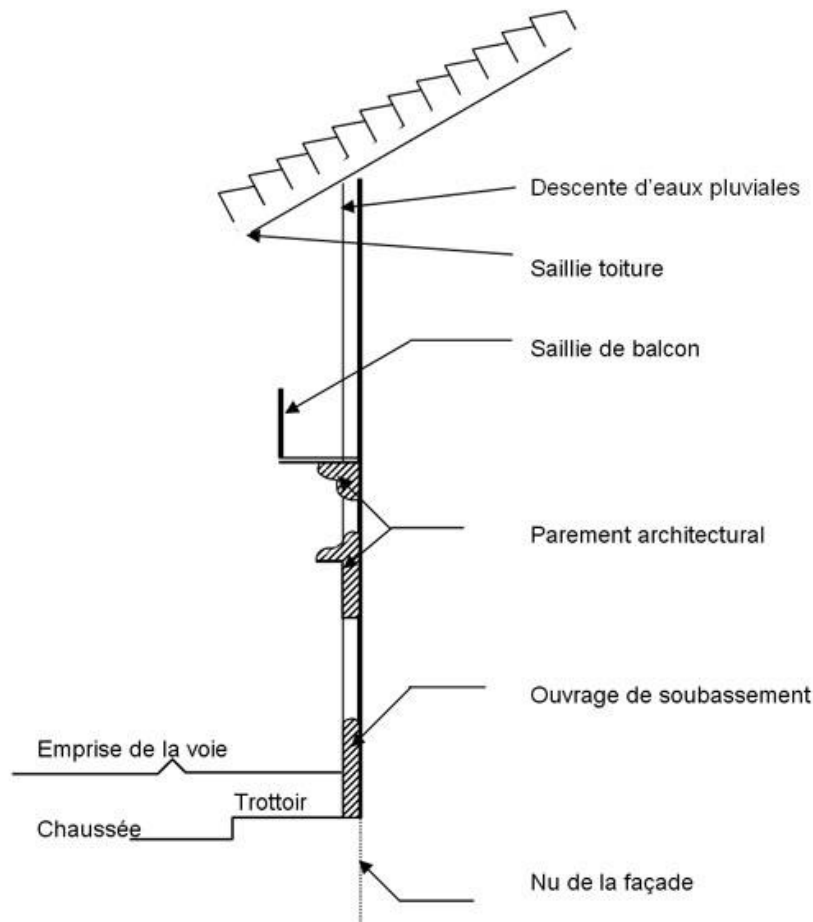
Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

2) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières « Avenue Raymond Dugrand » et « avenue du Mondial 98 » :

Les constructions seront édifiées au minimum au retrait défini dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions 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 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau zéro NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale mentionnée dans les documents graphiques du règlement, qui correspond à :

- 47 mètres NGF dans le cas général ;
- 30 mètres NGF entre l'Avenue Raymond Dugrand et le parc Georges Charpak, face au bassin ;
- 54 mètres NGF le long de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge.

Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1) Dans les secteurs 12AU-1 et 12AU-3 :

Les grandes façades linéaires ne seront pas admises. Elles devront être segmentées afin de contribuer à l'expression d'une richesse spatiale.

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent permettant d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les piétons.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

2) Dans le secteur 12AU-2 :

Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.

Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.

3) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera

modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux bureaux, 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

- Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 places pour 2 logements).

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

4) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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 des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

1) Dans le secteur 12AU-1 :

Le secteur 12AU-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 180 000 m².

2) Dans le secteur 12AU-2 :

Le secteur 12AU-2 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 30 000 m².

3) Dans le secteur 12AU-3 :

Non règlementé

ZONE 13AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 13AU a une superficie d'environ 9 ha.

Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne – Rive Gauche, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne – Rive Gauche : Avenue Théroigne de Méricourt, Avenue Raymond Dugrand, Place Pablo Picasso, Avenue Nina Simone.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Rive Gauche sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- assurer la mixité fonctionnelle en intégrant des bureaux et des commerces,
- rééquilibrer la ville au sud-est de son territoire, dans la continuité de Richter et de Jacques Cœur, et organiser un développement vers le littoral,
- poursuivre la promenade urbaine le long des berges du Lez,
- continuer d'équiper la ville,
- rééquilibrer la ville dans sa périphérie,

- valoriser l'entrée de la ville.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone est destinée principalement à la construction d'habitat collectif, intégré dans un environnement paysager (Rive Gauche du Lez), tout en privilégiant la mixité des fonctions (habitat, bureaux, commerces, hébergement hôtelier et équipements publics). Elle doit également permettre la création d'un front urbain sur les avenues Raymond Dugrand, Théroigne de Méricourt et autour de la place Pablo Picasso, pour valoriser l'entrée de ville en structurant ces axes majeurs.

La zone comporte deux secteurs :

- secteur 13AU-1 : l'ensemble du quartier Rive Gauche, à l'exception de la place Pablo Picasso.
 - secteur 13AU-2 : secteur de la place Pablo Picasso, situé au croisement de trois axes principaux – l'Avenue Raymond Dugrand, l'Avenue Nina Simone et l'Avenue Théroigne de Méricourt.
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- 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.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement*Principe général*

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définies par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;

- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie indiquées dans les documents graphiques du règlement.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans tous les secteurs :

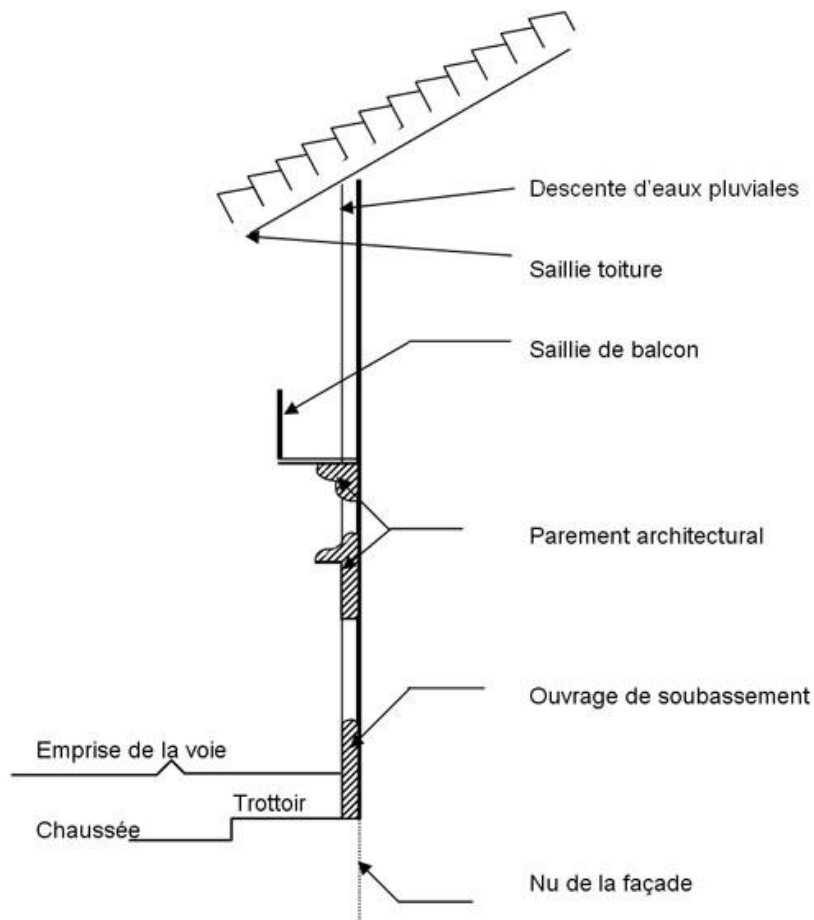
Sous réserve des règles définies aux paragraphes 2), 3) et 4) suivants :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux.
- 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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (généralistes, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

3) Dans le secteur 13AU-1

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

4) Dans le secteur 13AU-2

a. Pour les avenues Théroigne de Méricourt et Nina Simone

a.1) Les façades de construction pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible défini par le règlement et ses documents graphiques.

a.2) Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du paragraphe a.1) précédent, des surplombs d'une largeur de **3 mètres** maximum seront admis sur l'espace public existant ou prévu selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres à compter du sol fini après travaux.

Des retraits partiels aux étages supérieurs seront possibles afin de créer des rythmes et des séquences le long de l'avenue, lorsque les besoins de la conception architecturale le justifient.

b. Pour la place Pablo Picasso

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement en observant un recul de **3 mètres** maximum en rez-de-chaussée et sur une hauteur au minimum égale à 7 mètres.

Des retraits partiels aux étages supérieurs seront possibles afin de créer des rythmes et des séquences le long de l'avenue, lorsque les besoins de la conception architecturale le justifient.

c. Pour l'avenue Raymond Dugrand

c.1) Au nord de la place

Les façades de construction pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible défini par le règlement et ses documents graphiques.

Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, des surplombs d'une largeur de **5 mètres** maximum seront admis sur l'espace public existant ou prévu selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 7 mètres à compter du sol fini après travaux.

Des retraits partiels aux étages supérieurs seront possibles afin de créer des rythmes et des séquences le long de l'avenue, lorsque les besoins de la conception architecturale le justifient.

c.2) Au sud de la place

Les façades de construction pourront être implantées jusqu'à l'alignement en observant un recul de **3 mètres** maximum en rez-de-chaussée et sur une hauteur au minimum égale à 7 mètres.

Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, des surplombs d'une largeur de **7 mètres** maximum seront admis sur l'espace public existant ou prévu.

Des retraits partiels aux étages supérieurs seront possibles afin de créer des rythmes et des séquences le long de l'avenue, lorsque les besoins de la conception architecturale le justifient.

5) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières « avenue Raymond Dugrand » :

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement tout en observant un recul de 3 m maximum en rez-de-chaussée et sur une hauteur au minimum égale à 6 m.

Dans tous les cas, nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, des surplombs d'une largeur de **2 mètres** maximum seront admis sur l'espace public existant ou prévu selon les cas

représentés aux documents graphiques du règlement, en ménageant cependant une hauteur libre de construction au minimum de 6 mètres à compter du sol fini après travaux.

Des retraits partiels aux étages supérieurs seront possibles afin de créer des rythmes et des séquences le long de l'avenue, lorsque les besoins de la conception architecturale le justifient.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après les travaux.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions 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 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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 indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau zéro NGF.

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 50 mètres NGF.

Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM 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 1,80 mètres.

2) Dans le secteur 13AU-1 :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 50 mètres NGF.

3) Dans le secteur 13AU-2 :

Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 54 mètres NGF.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1) Dans tous les secteurs :

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble, en particulier sur la place Pablo Picasso.

Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les clôtures sont autorisées à condition de répondre à une qualité architecturale en accord avec l'aménagement d'ensemble. Les clôtures constituées de panneaux rigides, ou de tout matériaux d'imitation ou en plastiques sont interdites.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et 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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Les places doubles sont autorisées à condition qu'une place de stationnement par logement soit directement accessible.

b) Règles particulières :

Au principe défini au paragraphe a) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :
Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi 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 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place 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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m² 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 et véhicules particuliers).

– Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 places pour 2 logements).

2) Dans le secteur 13AU-2 - quartier Port Marianne - République : :

Nonobstant les dispositions édictées au b) du paragraphe 1) précédent, les règles applicables sur le secteur Port Marianne - République sont les suivantes :

Véhicules non motorisés :

La réalisation d'une surface minimale d'espace affecté exclusivement au stationnement des vélos est requise pour certains types de constructions.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace sera clos et couvert.

Au principe défini au a) du paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Véhicules non motorisés :

- - constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux :

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 de 0,8 m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- - constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux :

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 de 0,8 m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

4) Exemptions :

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

5) Pour rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans le secteur 13AU-1 :

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 des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

3) Dans le secteur 13AU-2 :

Non réglementé

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Les secteurs de zone 13AU-1 et 13AU-2 constituent un îlot au sens de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

La surface de plancher maximale autorisée dans cet îlot est de 180 000 m².

ZONE 14AU

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Cette zone non équipée, marquée par une occupation agricole encore prégnante, est caractérisée par la présence de constructions éparses qui émaillent le paysage, ainsi que celle imposante des ensembles bâtis du Château de la Mogère et du lycée Pierre Mendès France. S'étendant d'Ouest en Est entre le lycée Mendès France et le couloir d'écoulement du ruisseau du Nègue Cats, elle est délimitée au Nord par l'autoroute A9 et le Château de la Mogère, et au Sud par la limite communale avec Lattes.

Cette zone recouvre pour partie l'emprise de la ZAC OZ 1.

LOCALISATION :

Secteur Méjanelle-Pont Trinquat.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier, composé principalement de logements, de grands équipements métropolitains, de bureaux, de commerces, de services, organisés autour de la future gare TGV, d'un pôle d'affaires, et en bordure du futur parc du Nègue Cats.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Règles spécifiques selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

Deux secteurs composent cette zone :

- un secteur 14AU-1 correspondant essentiellement à la trame bâtie du nouveau quartier avec un principe d'une mixité des fonctions urbaines admettant les constructions destinées notamment à l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.
- un secteur 14AU-2, intégrant les grandes infrastructures de transports dans le prolongement du futur PEM, avec des aménagements urbains et paysagers d'envergure accompagnant ces équipements au sein du nouveau quartier : ouvrages hydrauliques, parcs de stationnement, écrans acoustiques, espaces verts..., avec en outre des équipements de loisirs, de sports, d'animation, de détente, de restauration, de service public et d'intérêt collectifs.

Des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure Sud du linéaire de l'autoroute A9 et par anticipation de la future autoroute A9 déplacée.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

Le secteur 14U-2 est partiellement concerné par le Plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi, il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexé au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus, autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L. 443-1 et L. 444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans le secteur 14AU-2 :

Outre les interdictions indiquées au paragraphe 1) précédent :

Les constructions destinées à de l'habitation.

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux et à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque inondation délimités dans les documents graphiques du règlement

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,

- 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.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ne sont admis que sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Dans le secteur 14AU-2 :

Sans préjudice des conditions indiquées au paragraphe 1) précédent :

Sous réserve des dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU, sont admis les aménagements, installations et constructions liés à des fonctions hydrauliques, de stationnement, de protection acoustique, d'espaces verts et paysagers, d'animation, de détente et de loisirs, de sports, de restauration, de service public ou d'intérêt collectif.

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque inondation délimités dans les documents graphiques du règlement

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de prévention des risques d'Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU

5) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement

Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;

- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

6) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5% au débouché de la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 m par rapport à la limite de celle-ci.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R. 1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art. 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de

se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements « électricité » devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

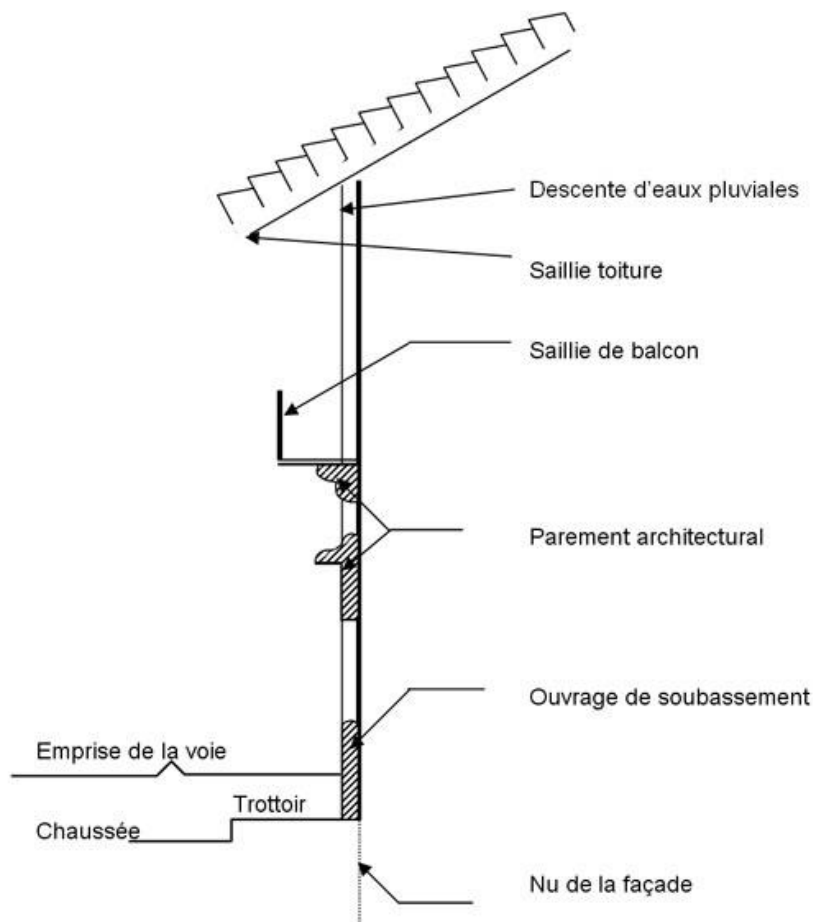
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement.

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

b) Règles spécifiques liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions : Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toiture :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génoises, corniche, etc...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 6,01 et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 8,01 et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre à 12,01 et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

En dehors des cas d'implantation obligatoire indiqués aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées soit en alignement, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Cette règle ne s'applique pas pour les parties arrière des constructions situées au-delà d'une bande d'une largeur de 10 mètres à compter de la limite des voies et emprises publiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- de plus, des retraits partiels seront admis pour :
 - la création de loggias,
 - l'aménagement des accès des constructions,
 - la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières liées aux infrastructures existantes (a9 actuelle) et futures (a9 déplacée) :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Au Sud de l'autoroute A9 actuelle :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 50% du linéaire total de cet axe dans le secteur de prescriptions architecturales « autoroute A9 », reporté dans les documents graphiques du règlement.

Au nord de l'autoroute A9 déplacée:

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 20% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **dans les documents graphiques du règlement.**

Au sud de la future autoroute A9 déplacée :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 30% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 », **reportés dans les documents graphiques du règlement.**

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 14AU-1

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative.

Dans le secteur 14AU-2

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à celle-ci.

Toutefois, les implantations restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement telles que notamment les terrasses, les parkings et les piscines, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limite séparative.

Les constructions édifiées sur le domaine public pourront être implantées soit en limite séparative dudit domaine, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celle-ci.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètre NGF.

Ce secteur est concerné par le plan de des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne (T5).

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions est : 54 mètres NGF, à l'exception des secteurs concernés par la servitude de dégagement de l'aéroport où celle-ci est fixée à 49 mètre NGF.

Article 11 : Aspects extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble.

Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les clôtures sont autorisées à condition de répondre à une qualité architecturale en accord avec l'aménagement d'ensemble. Les clôtures constituées de panneaux rigides, ou de tout matériaux d'imitation ou en plastiques sont interdites.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- véhicules motorisés :

Compte tenu de la politique mise en œuvre s'appuyant notamment sur une desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux, et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, il n'est pas imposé dans le règlement de nombre minimal de places de stationnement, y compris pour les constructions à usage résidentiel.

Néanmoins des principes sont définis dans les orientations d'aménagement de la zone qui fixent notamment un nombre ou une surface maximale de places de stationnement pour certaines constructions liées aux activités (commerces, bureaux) et aux logements.

- Véhicules non motorisés :

La réalisation d'une surface minimale d'espace dédié exclusivement au stationnement des vélos est requise pour certains types de constructions.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace sera clos et de préférence couvert.

b) Règles particulières :

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

Véhicules non motorisés :

- constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux :

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévu.

La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale de 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ZONE 15AU

CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 15AU a une superficie de 15 ha.

Elle couvre la ZAC Port Marianne -République, composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne-République : Avenue Raymond Dugrand, Avenue Nina Simone, Place Pablo Picasso, Rue du Mas Rouge, du Mas de Barlet de la Cavalade.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de République sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- assurer la mixité fonctionnelle en intégrant des bureaux et commerces,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité des quartiers Parc Marianne et Rive gauche, et organiser un développement vers le littoral,
- constituer une façade urbaine le long de l'autoroute,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone est destinée principalement à la construction d'habitat collectif, intégré dans un environnement paysager, tout en privilégiant la mixité des fonctions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...). Elle doit également permettre la création d'un front urbain sur les avenues Raymond Dugrand, Nina Simone et autour de la place Pablo Picasso, pour valoriser l'entrée de ville en structurant ces axes majeurs.

Elle se caractérise par la constitution de grands îlots qui pourront intégrer des parcs de stationnement, dans un environnement paysager marqué par la présence hydraulique.

- **Dans le périmètre d'indice "w"**, la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme. 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.152-1 du Code de l'urbanisme.

Attention :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ces dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**1) Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières**1) Dans l'ensemble de la zone :****a) Principe général :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L. 152-1 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, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- et ce, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

b) Règles particulières :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) 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 installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- 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 des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement***Principe général***

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;

- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA,

BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie indiquées dans les documents graphiques du règlement.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire).

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains).

En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

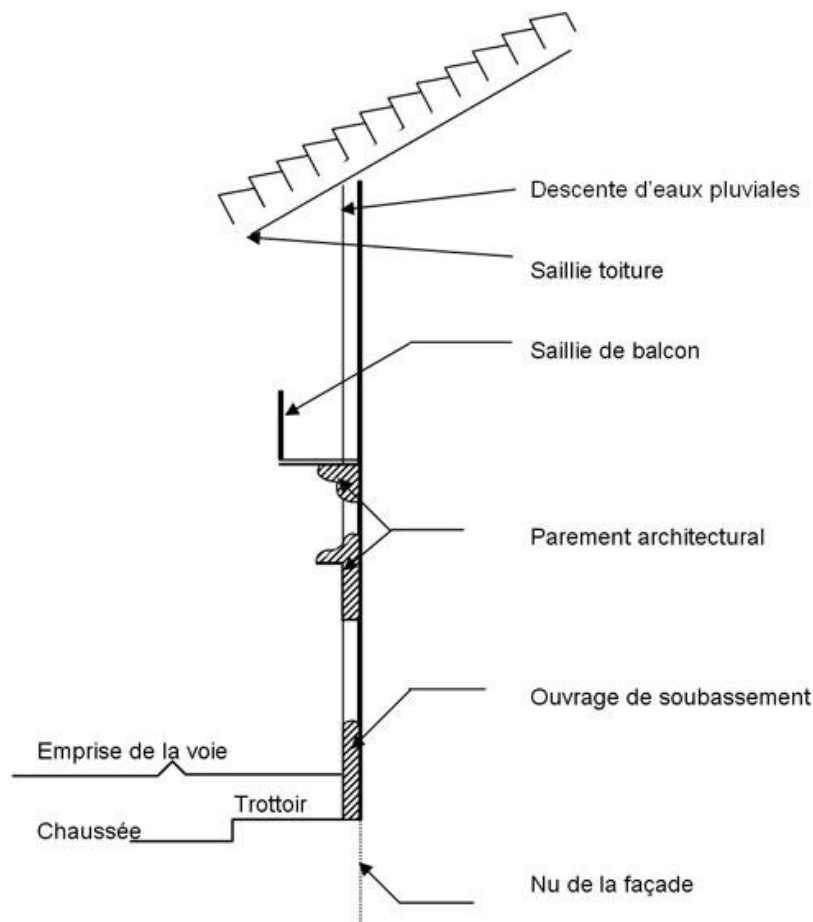
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du sol fini après travaux d'aménagement.

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 du nu de celles-ci.

b) Règles particulières liées aux saillies autorisées sur le domaine public :

SCHEMA TYPE DE FACADE



Sauf disposition contraire particulière, les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, et ce dans les conditions suivantes :

b-1) Dans tous les cas hormis les saillies définies au paragraphe b-4) :

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 4 m au-dessus du niveau d'un trottoir ou d'un passage piétons et 4,50 m au-dessus du niveau de la chaussée dans les voies dépourvues de trottoir.

b-2) Saillies de balcons et bow-windows :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de balcons et de bow-windows ne pourront dépasser les dimensions suivantes comptées horizontalement depuis le nu de la façade :

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

Aux règles de hauteur des surplombs définies précédemment, s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les saillies de toitures (génévoises, corniche, etc ...) ne pourront dépasser les dimensions suivantes :

- 0,30 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 6 mètres
- 0,40 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 6,01 mètres et 8 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 8,01 mètres et 12 mètres
- 0,60 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 mètres et 15 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 15 mètres

b-4) Autres saillies en façades :

Nonobstant la règle de hauteur définie au paragraphe b-1), les autres saillies (parements architecturaux, descentes d'eaux pluviales, ouvrages en soubassement, etc...) sont admises dans le respect de la sécurité civile et routière.

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions 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 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant 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

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, au point correspondant au niveau zéro NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

54 mètres NGF maximum.

Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

1) Dans l'ensemble de la zone :

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble.

Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les clôtures sont autorisées à condition de répondre à une qualité architecturale en accord avec l'aménagement d'ensemble. Les clôtures constituées de panneaux rigides, ou de tout matériaux d'imitation ou en plastiques sont interdites.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...) ;
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- Véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination.

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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

- Véhicules non motorisés :

La réalisation d'une surface minimale d'espace affecté exclusivement au stationnement des vélos est requise pour certains types de constructions.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace sera clos et couvert.

b) Règles particulières :

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

Véhicules non motorisés :

- constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux :

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 de 0,8 m² pour 50m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

2) Rappel

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).

- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :

- la préservation d'un paysage ;

- le maintien des équilibres écologiques ;

- la qualité végétale ou arboricole ;

- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :

- assurer la sécurité des biens et des personnes,
- réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
- garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
- permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

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 des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**Dans l'ensemble de la zone :**

Le secteur 15AU constitue un îlot au sens de l'article L.151-27 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 200 000 m².

ZONE A

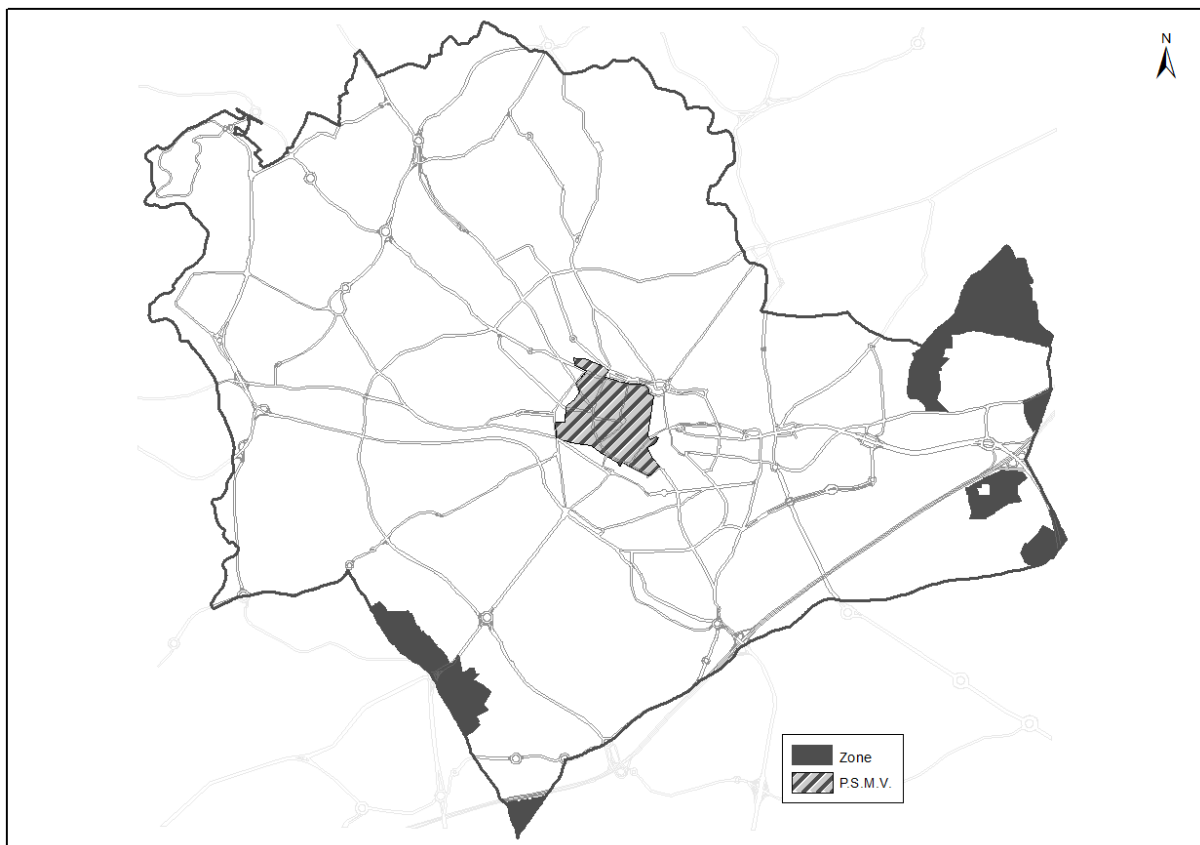
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

La commune de Montpellier, malgré ses 225 392 habitants et sa position en centre d'agglomération, possède encore quelques terrains à usage agricole.

LOCALISATION :

Mas Nouguier, Rieucoulon, Mas de Tendon (au sud de l'autoroute A9), Montaubero, Valedeau, Grand Grès, La Méjanelle, La Banquière.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de l'activité agricole
Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble la zone A se caractérise par :

- autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ;
- autorisation de changements de destination pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et activités de service, à l'artisanat, à l'industrie autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

– Sont admis sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les changements de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerces et activités de service, artisanat, industrie dans l'emprise existante des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

– Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve 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.
- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole) :
 - les réhabilitations de bâtiments existants.
- Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :
 - les extensions mesurées des bâtiments existants
 - les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manoeuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, réhabilitation ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5 caractéristiques des terrains).

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

c) Electricité

Les branchements électricité, téléphone, vidéo-communication devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

D'une manière générale, les constructions autorisées à l'article 1 ne pourront pas être édifiées à moins de 10 mètres de l'alignement de la voie.

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

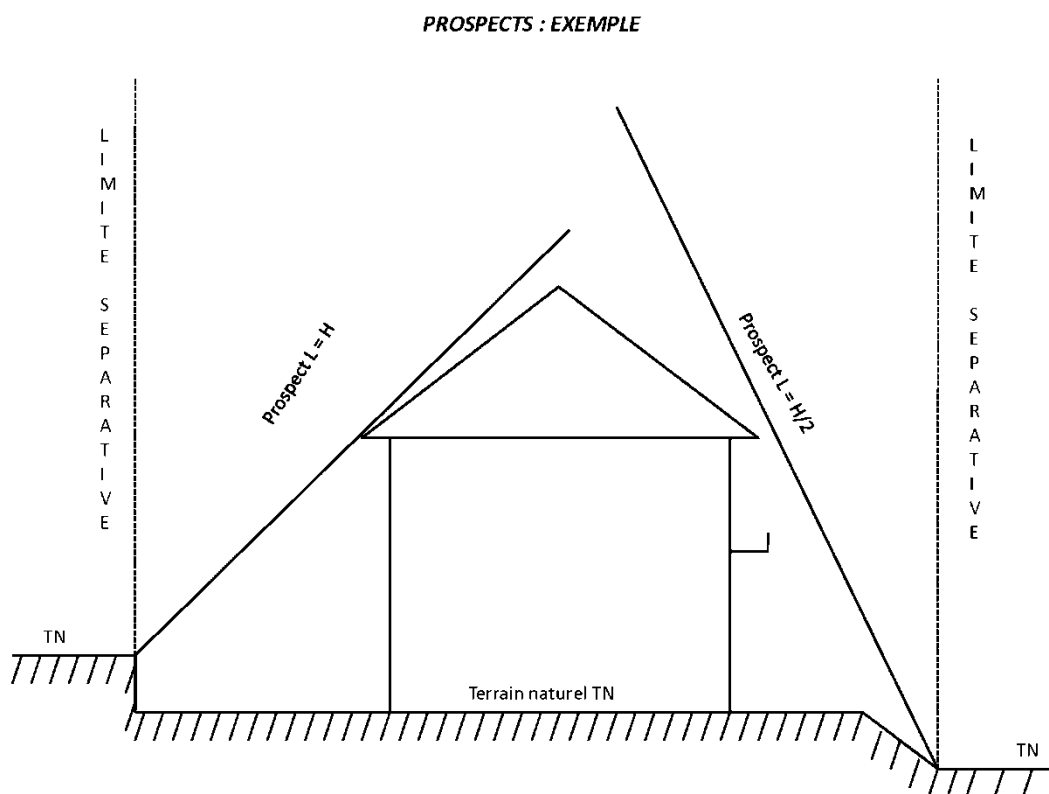
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

- Implantation des constructions correspondant aux besoins de l'exploitation :

$L = \text{ou} > \text{à } H$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 6$ mètres

- Implantation des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

- Cas particuliers :

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Dans l'ensemble de la zone :

7 mètres

Exceptionnellement, tout projet de construction indispensable à l'activité agricole et qui ne peut être réalisé dans les 7 mètres réglementaires pourra dépasser cette norme s'il s'intègre correctement dans l'environnement.

Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, s'appliquent les prescriptions suivantes :

- Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

b) En ce qui concerne les bâtiments

L'aspect des extensions devra être similaire à l'existant, les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Tous les travaux réalisés sur les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère du site et, le cas échéant, selon l'état et les caractéristiques d'origine des constructions, aller dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques et architecturales ;
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives :

Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques :

Hauteur maximum : 2 mètres :

les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc.).

Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Dans l'ensemble de la zone :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

ZONE N

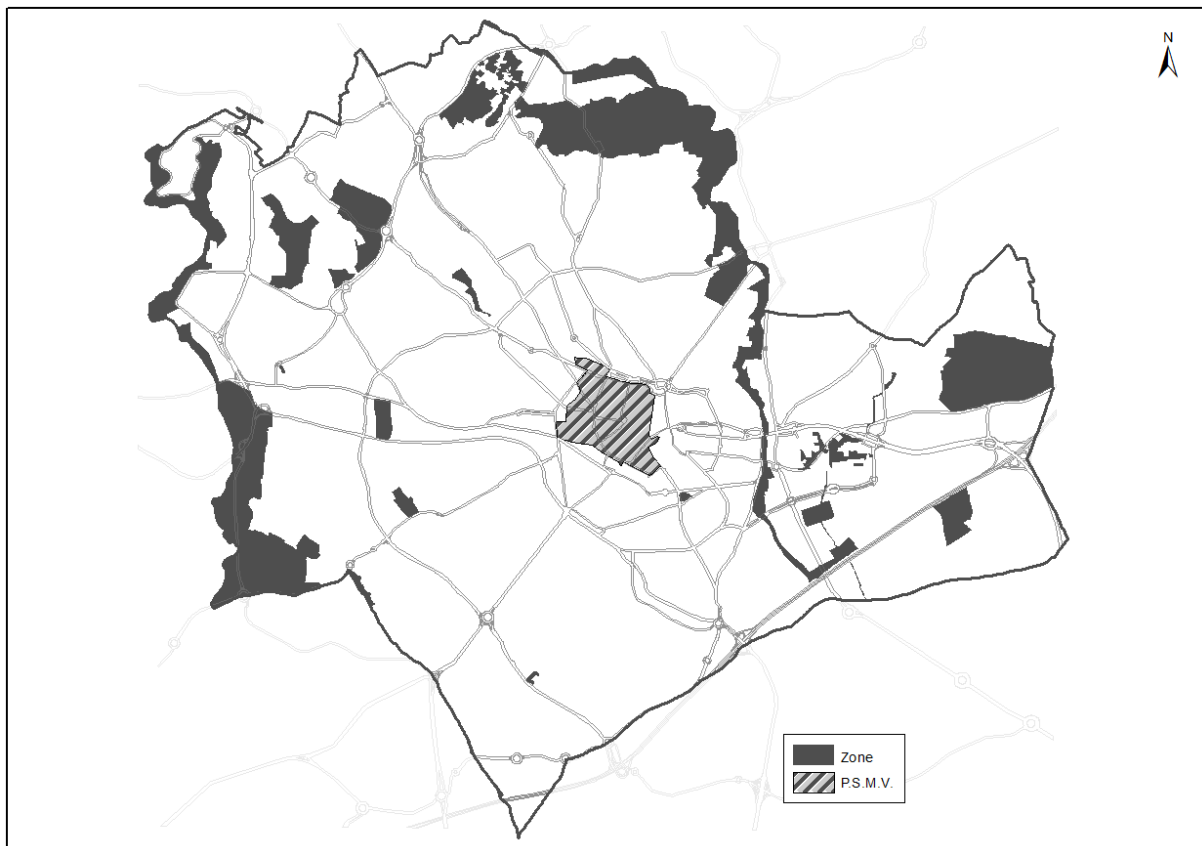
CARACTERE DE LA ZONE :

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites, de « coupures vertes ».

LOCALISATION :

Quatre Seigneurs, Montmaur, Lavalette, le Lez vert, les berges du Lez, la Mogère, Parc du Nègues Cats, domaine de Grammont, Parc Marianne, les berges de la Lironde, Jardins de la Lironde, parc Richter, le clos de l'Hirondelle, les berges du Rieucoulon, Mas d'Estor, la Piscine, Château Bon, les berges de la Mosson, Bionne, Malamort, château Bonnier de la Mosson, le lac des Garrigues, Malbosc, château d'O, Verdanson.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpellierains, en conservant leur caractère naturel.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble la zone N se caractérise par :

- l'autorisation de la réhabilitation du bâti existant et (ou) son extension mesurée, de la réalisation d'équipements collectifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.
- les espaces libres plantés doivent représenter au moins 50 % de la surface de l'unité foncière.

La zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur N-1 : secteur naturel non aménagé.
- Le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés ou à aménager).
- Le secteur N-3 des Jardins de la Lironde destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public. surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs (ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde).
- Le secteur N-4 de Richter destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public. Surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs (ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Richter).
- Le secteur N-5 couvrant les cimetières de la ville.
- Le secteur N-6 de la ZAC OZ 1 destiné à la réalisation du parc public du Nègues Cats, pouvant admettre notamment des installations et constructions légères liées à son fonctionnement et à la fréquentation du public, ainsi que des équipements nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (aménagements hydrauliques, voies de circulation, stationnement des véhicules...).

Pour rappel : Les secteurs N-3 et N-6 sont couverts par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. 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.

ATTENTION :

La zone N est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone les secteurs N-1, N-2, N-3, N-4, N-5 sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans les secteurs N-2, N-3, N-4 et N-5 sont interdits :

Aux règles édictées au paragraphe 1), s'ajoutent la règle suivante :

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme sont interdits.

3) Dans le secteur N-6 sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

4) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

5) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans les secteurs N-1, N-2, N-3, N-4, N-5 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :
 - les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve 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.
 - les réhabilitations de bâtiments existants.
 - les extensions mesurées des bâtiments existants, à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante.
 - les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

2) Dans le secteur N-6 :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :
 - les aménagements, installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air

3) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

4) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voies repérées sur les documents graphiques du règlement.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

Les accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les voies privées existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'un logement en habitat individuel à partir d'un captage, forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'un logement en habitat individuel, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

b) Eaux usées / Eaux pluviales

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement des effluents autres que domestiques doit être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction, réhabilitation ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée au réseau public, lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines étanches. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement applicable à la Ville de Montpellier et du règlement sanitaire départemental de l'Hérault, notamment ses articles 42, 43 et 44.

En l'absence de réseau public, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. (Cf. art 5 caractéristiques des terrains).

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

c) Electricité

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers

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 5 : Caractéristiques des terrains

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) du présent article.

D > ou = A

2) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

3) Dans les périmètres de prescriptions architecturales particulières indiqués dans les documents graphiques du PLU :

a) Le long de l'Avenue Pierre Mendès France :

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul) ;
- dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40% du linéaire total de cet axe.

b) Le long de l'Avenue du Mondial 98 :

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul).

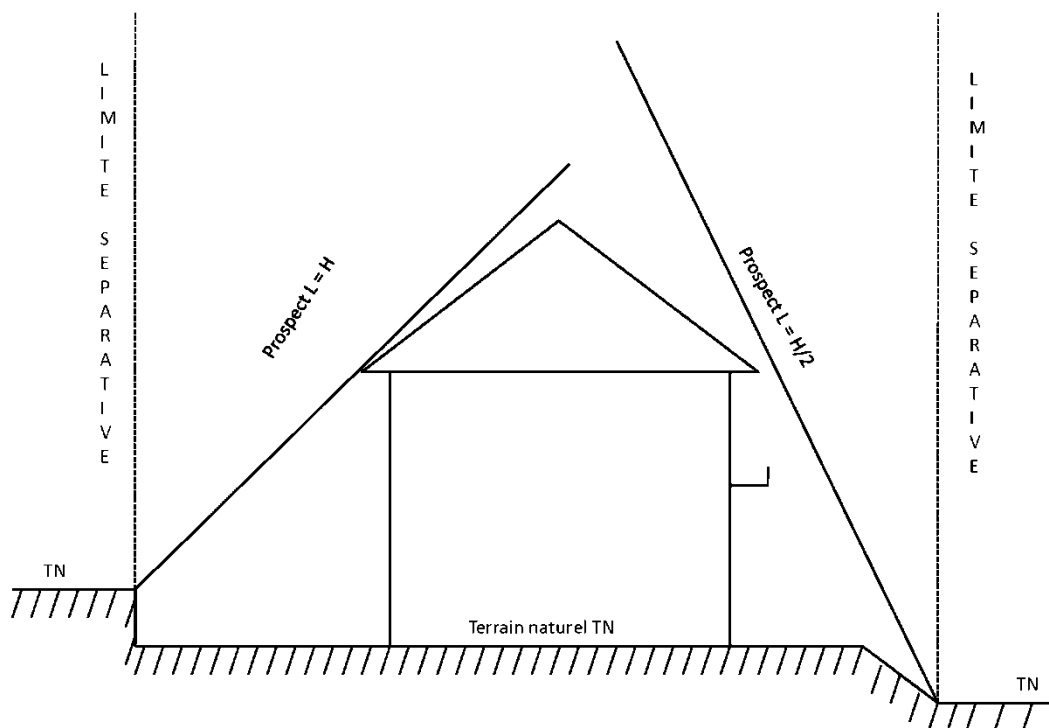
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.

PROSPECTS : EXEMPLE



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

1) Dans l'ensemble de la zone :

Principe général :

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

2) Dans les secteurs N-1, N-2 et N-5 :

- La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou } > \text{ à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou } > \text{ à } 3$ mètres).

Cette règle ne concerne que les parties de construction en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel.

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, telle que définie à l'article 10, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

3) Dans les secteurs N-3, N-4 et N-6 :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 terrain naturel.

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans les secteurs N-1, N-2 et N-5 :

7 mètres

On pourra déroger à cette règle dans le cas de la rénovation d'un bâtiment existant et de son extension mesurée dans la limite de la hauteur de ce bâtiment.

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Dans le secteur N-3 :

8 mètres

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

3) Dans le secteur N-4 et N-6 :

9 mètres

Pour les équipements publics et pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

2) Dans les secteurs N-1 et N-2 :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

b) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres 1,20 m de hauteur maximum en mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres :
Les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,
- reconstitution des équipements existants,
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc.).

3) Dans le secteur N-3 et N-6 :

Constructions :

Les constructions devront être intégrées au mieux dans leur environnement, notamment par l'utilisation de couleur ou de matériaux d'aspect naturel. Les locaux techniques devront être masqués par des écrans végétaux.

Clôtures :

Deux types de clôtures sont possibles :

- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau sont significatives, les clôtures se feront alors par l'intermédiaire des murs de soutènement. Ceux-ci présenteront une rupture franche entre ces deux espaces, les jardins privés surplombant légèrement les espaces publics ; ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau seront peu prononcées, les clôtures seront de type « grille de parc » ou grillage masqué par des plantations en haies ; elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

4) Dans le secteur N-4 :

Non réglementé

5) Dans le secteur N-5 :

a) En général

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal, à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

b) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU

Hauteur minimale : 1,50 mètre

Les clôtures seront constituées par un mur ou un grillage doublé d'une haie d'arbustes épineux ou à feuilles persistantes, étanche à la vue et à l'intrusion.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans les secteurs N-1 à N-5 :

Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

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 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions 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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique 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 deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

3) Dans le secteur N-6

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone devront assurer la réalisation de places de stationnement correspondant à leurs besoins, en tenant compte notamment :

- du nombre prévisible de personnels, usagers et visiteurs de ces constructions ou installations,
- de leurs modes de fréquentation impliquant ou non une infrastructure de stationnement spécifique qui leur soit attachée ;
- des conditions d'accès et de la politique des déplacements mise en oeuvre, notamment des conditions d'accès par les transports publics réguliers et par des véhicules non motorisés, des capacités de stationnement dans un rayon de 500 m, dans des parcs de stationnement pouvant répondre aux besoins du projet.

Pour la réalisation des places de stationnement, 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 3,30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

1) Dans tous les secteurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer tout ou partie des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° représentés aux documents graphiques du PLU sont soumis à déclaration préalable et peuvent :

- être interdits pour un motif d'ordre culturel, historique ou écologique correspondant à l'un des objets suivants :
 - la préservation d'un paysage ;
 - le maintien des équilibres écologiques ;
 - la qualité végétale ou arboricole ;
- être autorisés sous réserve de satisfaire à tout ou partie des conditions suivantes :
 - assurer la sécurité des biens et des personnes,
 - réduire les risques sanitaires (allergie par exemple),
 - garantir la qualité phytosanitaire de l'ensemble végétal,
 - permettre la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité.

Dans tous les cas, la destruction partielle des plantations existantes protégées par l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

2) Dans les secteurs N-1 et N-2 :

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

La surface des espaces libres devra être égale à 60 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans le secteur N-3 et N-6 :

Définition

Les espaces libres concernent tout espace privé non bâti, les espaces verts, les espaces piétonniers. Les espaces verts présentent une continuité végétale entre l'espace public et les jardins privatifs.

Les cours couvertes, les cours anglaises et les rampes de parc de stationnement ne sont pas considérées comme espaces libres.

Principes généraux

Tout espace privé, non bâti, sera aménagé et participera au projet global des espaces libres. Les espaces paysagés sont le cœur du dispositif retenu pour la ZAC. Ils en fixent le caractère et conditionnent l'implantation et la définition du bâti.

Les plantations doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions. Les espaces libres existants liés aux bâtiments conservés pourront évoluer de manière limitée et s'harmoniseront avec le projet global des espaces paysagés.

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales.

Pour maintenir l'harmonie générale, chaque opération fera l'objet d'un projet d'aménagement paysager des espaces extérieurs aux bâtiments, exprimant la composition générale. Ce projet devra prévoir de végétaliser largement les espaces libres. Un plan de ce projet sera joint à la demande de permis de construire de cette opération, ainsi qu'un état des plantations existantes, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les espaces libres sont le plus souvent organisés autour d'un vaste jardin public. Celui-ci tendra à préserver l'aspect naturel du site tant dans sa topographie que dans sa composition. Les espaces libres privés seront conçus en relation avec ce parc public (plantations, clôtures...). Ils l'accompagneront pour constituer une continuité végétale. Les essences et les implantations de ces arbres devront faire l'objet d'un soin particulier.

Les espaces verts viendront en limite des zones construites et proposeront un rapport franc avec le bâti. Entre espaces libres privés et espaces libres publics, l'implantation des clôtures et des limites séparatives s'intégrera au projet global des espaces paysagés.

Règles

Les espaces végétalisés sur dalle seront réalisés sur une couche de terre arable.

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de parking minimum, à l'exception des stationnements longitudinaux situés le long des voies privées qui feront l'objet d'aménagements spécifiques.

4) Dans les secteurs N-4 et N-5 :

Non réglementé

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

1) Dans les secteurs N-1, N-2, N-5 et N-6 :

Non réglementé.

2) Dans le secteur N-3 :

Le secteur N-3 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3, dernier alinéa, du code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 1 000 m².

3) Dans le secteur N-4 :

Le secteur N-4 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3, dernier alinéa, du code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 2 500 m².