

NOTICE EXPLICATIVE DE LA GRILLE



A noter : les indicateurs ne peuvent s'appliquer que dans le respect des règles du PLU en vigueur.

Indicateur n° 1 : qualité de l'accroche de l'opération sur le domaine public

La qualité architecturale pour tous est un principe établi de longue date sur la ville de Montpellier. Cette ambition passe notamment par l'attention portée à la qualité de l'accroche du bâtiment avec le domaine public. Celle-ci est importante pour le fonctionnement au quotidien de la copropriété et pour la qualité du cadre de vie des habitants et des utilisateurs de l'espace public. Cela permet d'accentuer le sentiment d'appropriation des habitants à leur environnement de vie immédiat, et de proposer à tous une qualité technique et esthétique de traitement de l'espace public.

Les 4 sous-indicateurs qui composent cet indicateur cherchent donc à privilégier :

- L'intégration, en rez-de-chaussée, des rampes de parking dans le volume du bâtiment ;
- L'intégration des locaux annexes (cycles, ordures ménagères, ...) qui devront se fondre dans l'esthétique générale du bâtiment ;
- L'implantation de clôtures de qualité, cohérentes avec l'architecture générale du bâtiment et avec l'environnement urbain immédiat ;
- La conception de garde-corps capables de préserver l'intimité du logement et de prévenir l'installation de mobiliers occultants pouvant dénaturer l'aspect extérieur des façades (type canisses, pare-vues,...) ;
- En cas de présence de locaux commerciaux ou d'activités, la hauteur sous plafond des rez-de-chaussée au minimum de 3 mètres de manière à assurer une meilleure visibilité et améliorer le confort d'usage.

Le respect de chacun de ces sous-indicateurs sera apprécié par le service instructeur de la Ville.

Indicateur n°2 : dispositions bioclimatiques passives des logements

Les dispositions bioclimatiques constituent un ensemble de pratiques dont l'objectif est de permettre au bâtiment d'assurer par son implantation, son orientation, sa morphologie ou son enveloppe, l'essentiel des confort thermiques (hiver comme été) sans apport d'énergie « active ». Est retenu ici un seul principe pour les logements : le développement des logements traversants ou bi-orientés, efficace pour garantir un bon niveau de confort en été (au moins 60% des logements devront être traversants ou bi-orientés pour obtenir des points de cotation) ;

Indicateur n° 3 : canopée et confort climatique estival

Le but de cet indicateur est de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain en été en ombrageant les espaces privatifs communs et les façades. Pour cela, le recours à des arbres de haute tige à

moyen ou grand développement est indispensable. La notice paysagère ci-annexée dresse non seulement une liste d'essences d'arbres parmi les mieux adaptés au climat méditerranéen mais présente également les hypothèses moyennes de surface de canopée (en m²) pour chacune de ces essences.

Au sein des espaces sur dalle ou sur toiture, il est recommandé d'adapter la dimension des fosses et des bacs destinés à accueillir les végétaux (au minimum 8 m³ pour un sujet c'est-à-dire L2xl2xh2, à adapter en fonction du développement racinaire). Quoi qu'il en soit, l'intervention d'un spécialiste en végétaux méditerranéens est systématiquement recommandée pour toute opération.

Pour renseigner cet indicateur, il suffit de calculer la surface totale de canopée des arbres en fonction de la notice paysagère jointe (annexe 1) et de la rapporter à la surface totale non bâtie de l'unité foncière du projet.

Indicateur n°4 : conservation ou transplantation du patrimoine végétal le plus remarquable

La sauvegarde, lorsqu'elle est possible, des sujets remarquables dans le cadre d'un projet immobilier est essentielle. Elle participe non seulement à la préservation d'un patrimoine végétal de qualité en ville mais apporte également aux futurs projets une plus-value esthétique précieuse et un ombrage appréciable en été. La préservation du système racinaire dans de bonnes conditions devra être assurée afin de garantir la survie de l'arbre.

Indicateur n°5 : diversité végétale

Contrairement à certaines idées reçues, les milieux urbains sont propices au renforcement de la biodiversité, laquelle est souvent malmenée dans les espaces agricoles de culture intensive. C'est pourquoi le choix d'une palette variée de végétaux est important dans l'aménagement des espaces de nature des projets immobiliers. Les options de traitement des sols conditionnent également la diversité biologique : la prairie fleurie ou, à défaut, la prairie rustique sera préférée au gazon, pauvre en biodiversité et consommateur en eau. Le choix d'une prairie est en effet un bon moyen de limiter la facture d'eau pour les copropriétés, au même titre que la réalisation de jardins secs, qui privilégient les espèces méditerranéennes adaptées aux contraintes de sol et de pluviométrie mais aussi peu exigeantes en entretien. Une grande diversité végétale évitera également la prolifération des maladies et la fragilisation des systèmes végétaux et participera au maintien de la richesse des écosystèmes urbains.

Indicateur n°6 : perméabilité des sols

L'aménagement des abords des bâtiments, cœurs d'îlots et autres espaces communs ne doit pas mener à une imperméabilisation excessive des sols. L'imperméabilisation à outrance réduit en effet la capacité des sols à absorber les eaux de pluie, accentue les risques d'inondation, accroît ou maintient les chaleurs excessives en été et limite les possibilités de développement de la végétation. Afin de garantir une plus grande perméabilité des sols au sein des opérations de logements, cet indicateur préconise, dans le cadre d'un projet immobilier, d'améliorer de 20% les surfaces d'espaces

libres imposées dans le Plan Local d'Urbanisme – PLU – de la Ville au sein de la zone concernée (article 13 du règlement).

Indicateur n° 7 : variété des typologies de logements

En termes de typologie de logements, la production actuelle sur la ville de Montpellier a tendance à être dominée par les petites surfaces (studio, T1 et T2). Afin de pérenniser la présence des familles en ville et de mixer les profils familiaux et sociaux, la Ville préconise aujourd'hui un minimum de 50% de T3 et autres logements plus grands au sein de chaque opération. L'objectif de cet indicateur est de tenter d'aller au-delà en proposant jusqu'à plus de 65% de T3, T4 ou T5 au sein des opérations.

Indicateur n° 8 : surface des pièces à vivre

La hausse des prix du foncier, corrélée à la mise en œuvre de nouvelles normes constructives, a entraîné ces dernières années une réduction de la surface habitable des logements et notamment de leurs pièces à vivre (séjour et cuisine, séparés ou non). Cet indicateur détermine par conséquent une surface minimum de la pièce à vivre en fonction de la typologie du logement pour améliorer le confort des occupants.

Cet indicateur comprend deux seuils : plus de 75% ou plus de 90% des logements de l'opération respectent les seuils minimums indiqués. Pour le calculer, il suffit de dénombrer les logements qui respectent les seuils indiqués et de les rapporter au nombre total de logements de l'opération.

Indicateur n° 9 : surfaces de rangement

Le resserrement de la taille des logements a occasionné, depuis quelques années, une forte diminution des surfaces de rangement (placards, celliers...etc.). Le but de cet indicateur est donc de favoriser la création de surfaces affectées à cet usage et d'éviter l'encombrement des logements ou l'utilisation détournée d'espaces annexes (balcons/terrasses, box de stationnement...). Il se décline en deux sous-indicateurs :

- Le premier permet d'accroître les possibilités de rangement (hors placards) à l'intérieur ou à l'extérieur d'au moins 50% des logements de l'opération, par la réalisation de celliers attenants aux cuisines, de caves en rez-de-chaussée ou en sous-sol ou de zones de rangement fermées au sein des loggias ou balcons ;
- Le second cherche à garantir une surface minimale de 11,5 m² pour au moins une des chambres du logement, permettant ainsi d'y intégrer des surfaces de rangement si besoin.

Indicateur n°10 : stationnement des cycles

À l'image du stationnement automobile, la possibilité de garer facilement son cycle, en toute sécurité, au pied ou à l'intérieur de son immeuble doit se généraliser. Il s'agit d'accompagner

l'engouement grandissant des montpelliérains pour la pratique du vélo en leur offrant un espace de stationnement en rez-de-chaussée, immédiatement accessible depuis le domaine public ou l'entrée principale des immeubles (local donnant directement sur l'entrée, les coursives ou la façade de l'immeuble) et d'une superficie assez importante pour y manœuvrer correctement son cycle (surface minimale inscrite au PLU : 6 m²). Ce local pourra également être équipé de dispositifs pratiques et de sécurité particuliers : porte avec système de fermeture automatique ainsi que plusieurs points d'attache ou box individuels fermés.

Deux sous-indicateurs permettent l'obtention de points :

- ***si les locaux sont situés en rez-de-chaussée, à proximité immédiate des entrées d'immeuble et d'accès facile ;***
- ***si les locaux sont aménagés pour accueillir les cycles et les sécuriser (box individuels, arceaux, locaux fermés...).***

Indicateur n°11 : autres innovations

Toute autre démarche innovante engagée par les constructeurs pourra être mentionnée au sein d'une note jointe au dossier et être valorisée dans le cadre de la grille AURA. Il n'y a pas d'objectif formalisé pour cet indicateur qui a pour but de mettre en avant toute action susceptible d'améliorer le confort des habitants, de limiter les consommations en ressources naturelles, de limiter les émissions de gaz à effet de serre ou de favoriser toute autre intervention allant dans le sens de la ville durable.

La validation du contenu de cet indicateur sera appréciée par les services instructeurs.

Indicateur n°12 : vie de quartier

Il s'agit de favoriser les actions en faveur d'une meilleure intégration des projets de construction avec leur environnement existant.

C'est le cas notamment des démarches de concertation qui peuvent être engagées avec les riverains dans le but de prendre en considération leurs attentes et de désamorcer les risques de contentieux. Parallèlement, un affichage présentant le projet sur le site sera un moyen efficace pour informer l'ensemble des usagers (riverains ou pas) de l'environnement du projet.