

ZONE 1AU

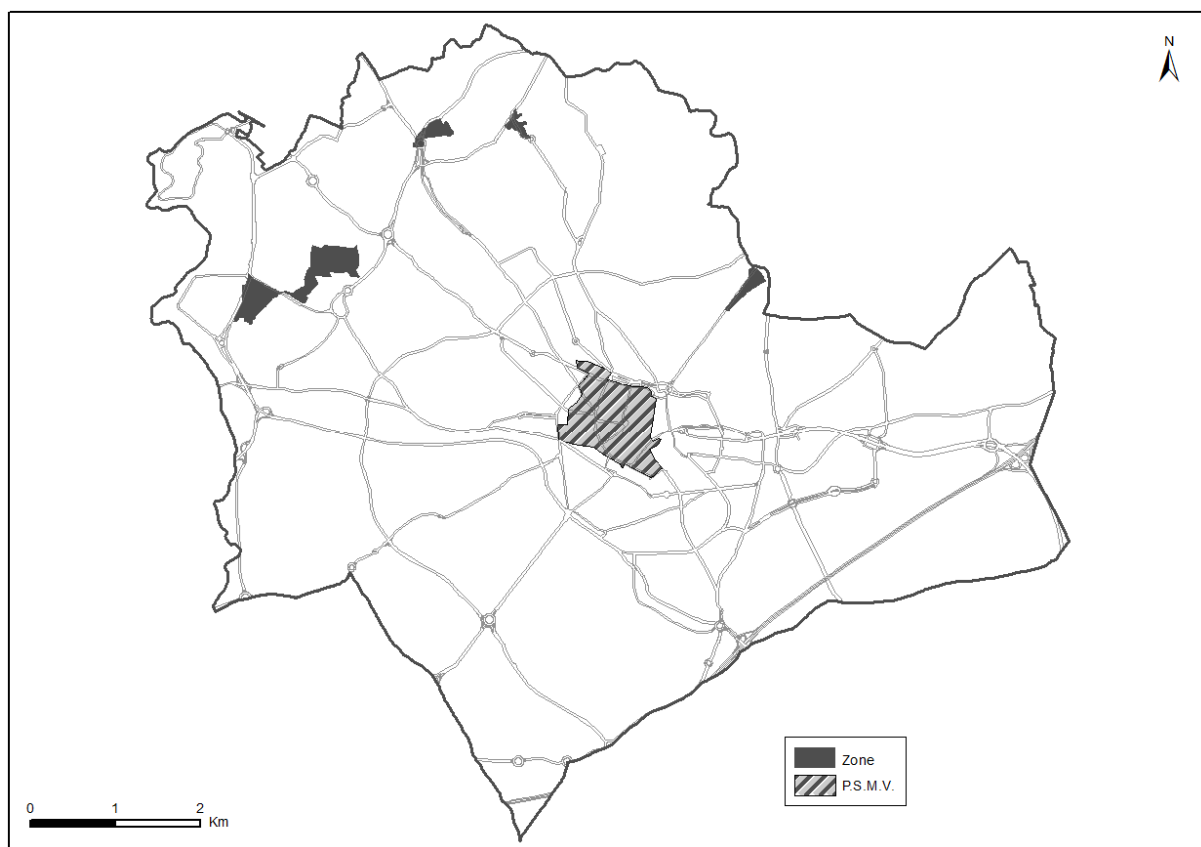
CARACTERE DE LA ZONE :

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.

- Cinq 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 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 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 dans les périmètres délimités aux documents graphiques du règlement :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter une part de logement locatif social.

Pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

Le calcul se fait en fonction des tranches suivantes :

Tranche 1 : De 1200 à 2500 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $SDP(1)$ du projet x 20%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Tranche 2 : De 2501 à 5000 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20\% + (SDP(1)$ du projet – 2500) x 25%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Tranche 3 : à partir de 5001 m², la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20\% + 2500 \times 25\% + (SDP(1)$ du projet – 5000) x 30%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1200 m² ;
- aux résidences de tourisme.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement (ZAC), à l'exception des résidences de tourisme, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération, déduction faite des superficies de logement locatif social déjà existantes. Cette obligation est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

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, 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 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.

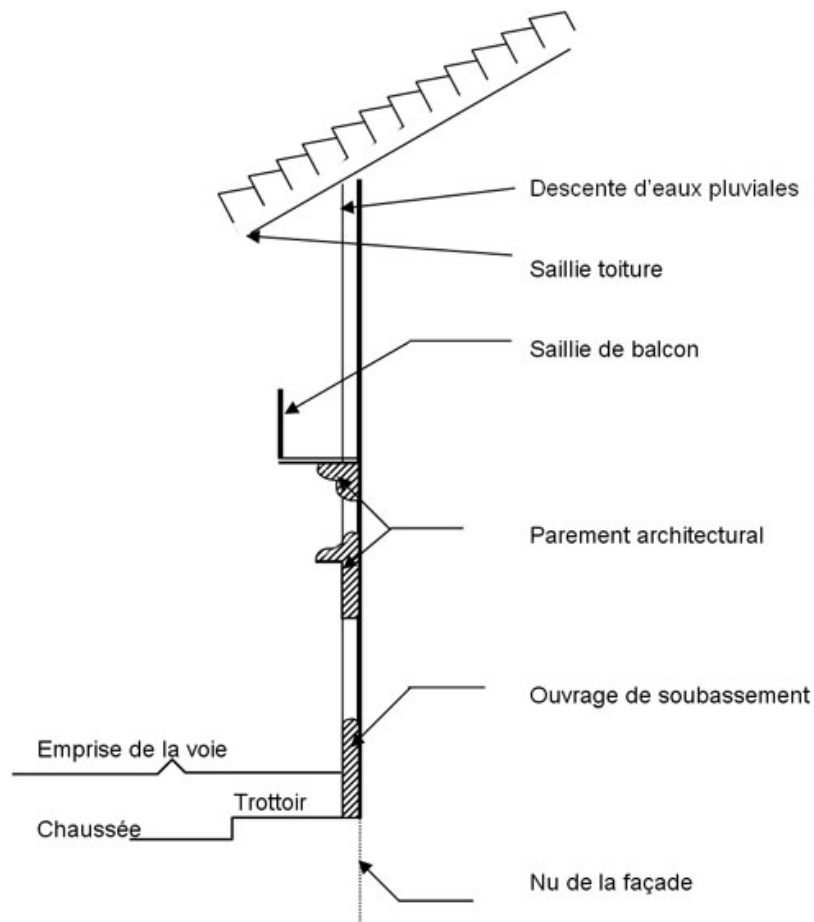
1) Dans tous les secteurs :

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.

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 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 le secteur 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 ;
- devront respecter les implantations obligatoires en RDC et/ou en étage indiquées aux documents graphiques du règlement.

Les façades ainsi alignés 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.

5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

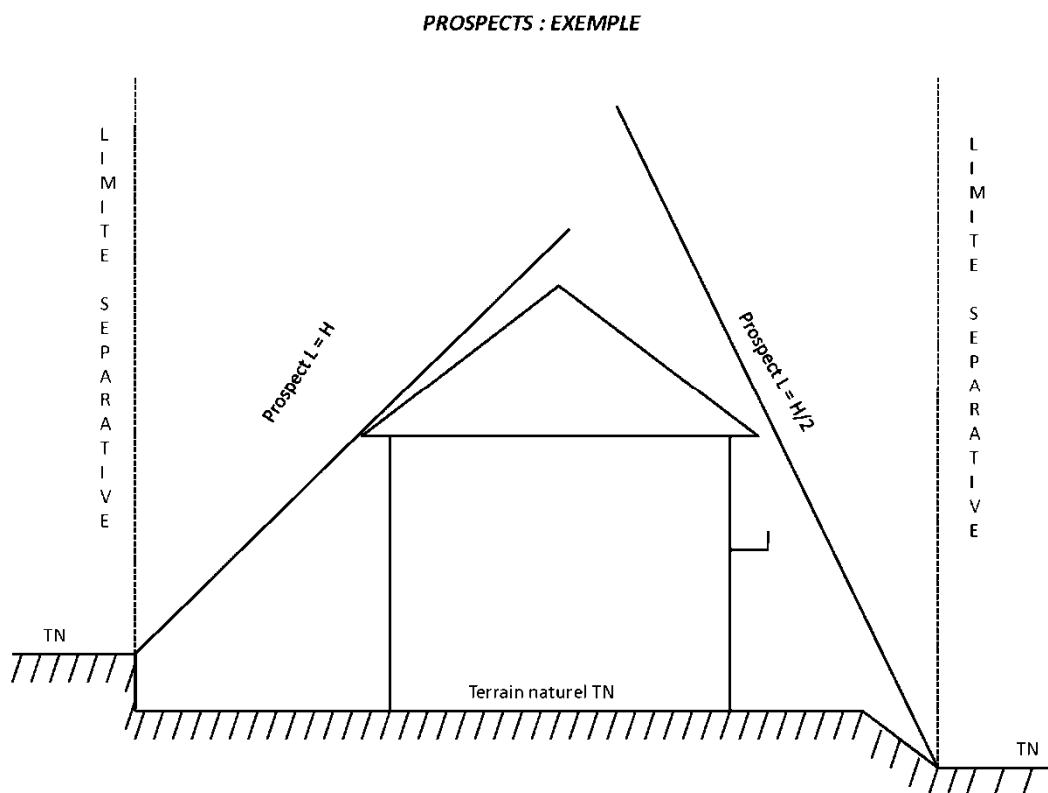
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

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 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 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 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, 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 ;
- devront respecter les implantations obligatoires en RDC et/ou étage indiquées aux documents graphiques du règlement.

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.

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-4 et 1AU-2 :

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-4 et 1AU-2 :

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-4 et 1AU-2 :**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 E 15 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 sociaux aidés par l'Etat.

- 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, le quota applicable est au maximum de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 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, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

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 financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35).
- 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 (L151-33) :
 - 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 et 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 secteur 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

