

## **ZONE 4AU1**

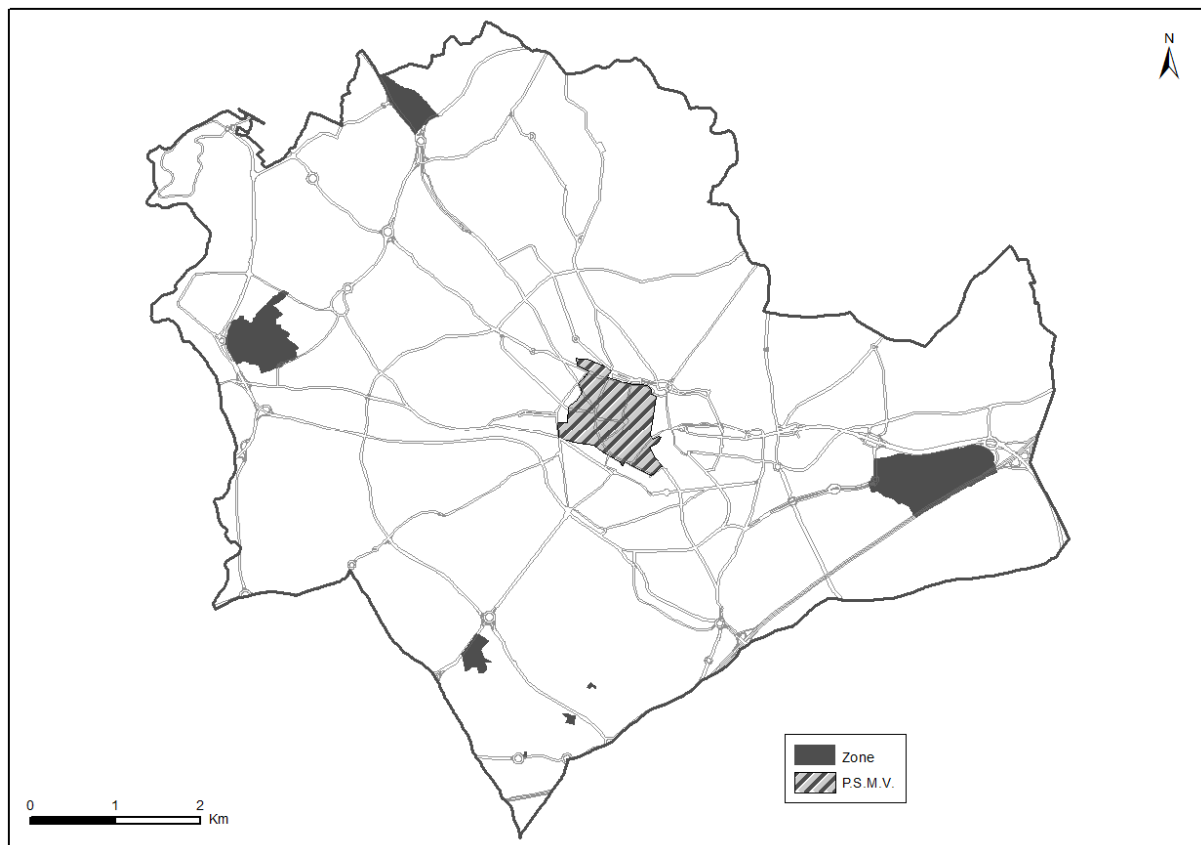
### **CARACTERE DE LA ZONE :**

### **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.

**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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.

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 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.

## **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 :

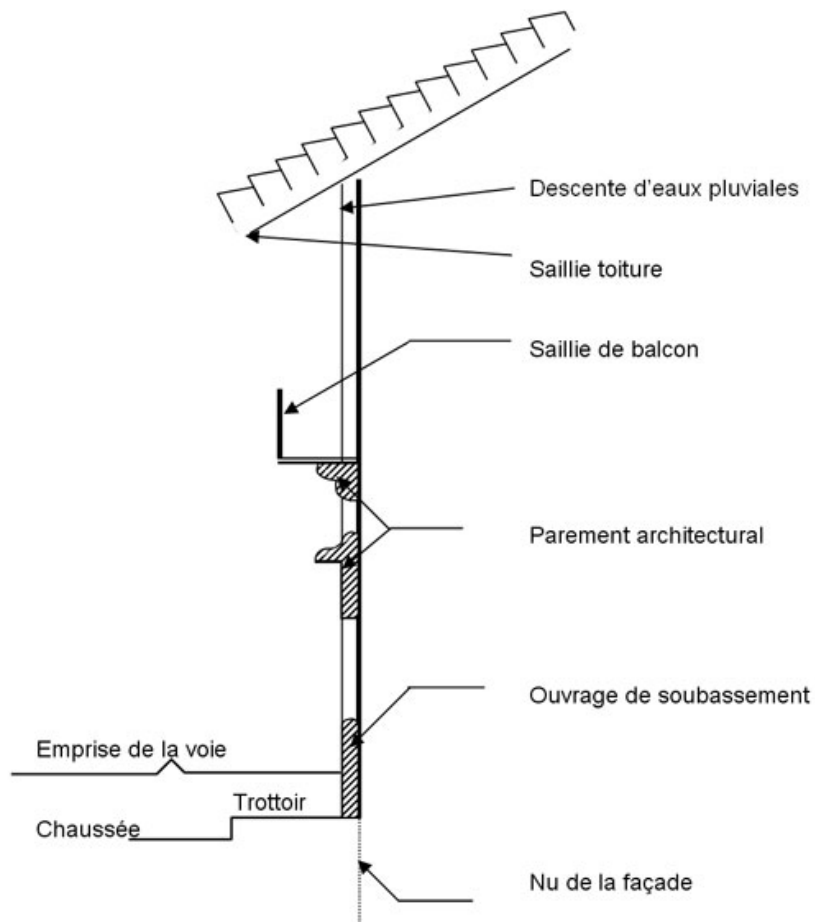
- ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel ;
- ne visent pas les pylônes et poteaux de lignes électriques et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

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 :**



**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 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 : 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 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 : 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.

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.

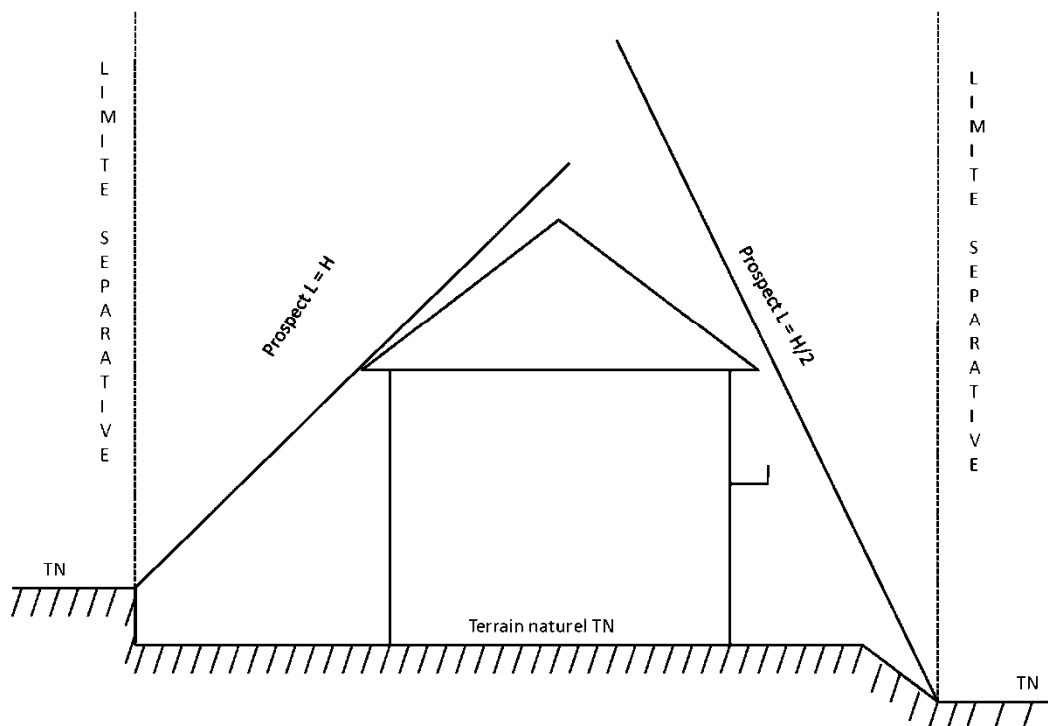
### **1) Dans tous les secteurs :**

#### **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 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 les secteurs 4AU1-1, 4AU1-3, 4AU1-5 et 4AU1-7 :**

- $L \geq$  ou à  $H/2$  et au minimum  $L \geq$  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,  $L \geq$  ou = à  $H/2$  et au minimum  $L \geq$  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 :**

- $L \geq$  ou = à  $H$  et au minimum  $L \geq$  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 quelque 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 monochrome 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 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'habitation,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinées au bureau,

1 place pour 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• constructions destinées aux commerces,

1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

• constructions destinées aux restaurants,

1 place pour 20 m<sup>2</sup> 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, 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **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 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 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)" :**

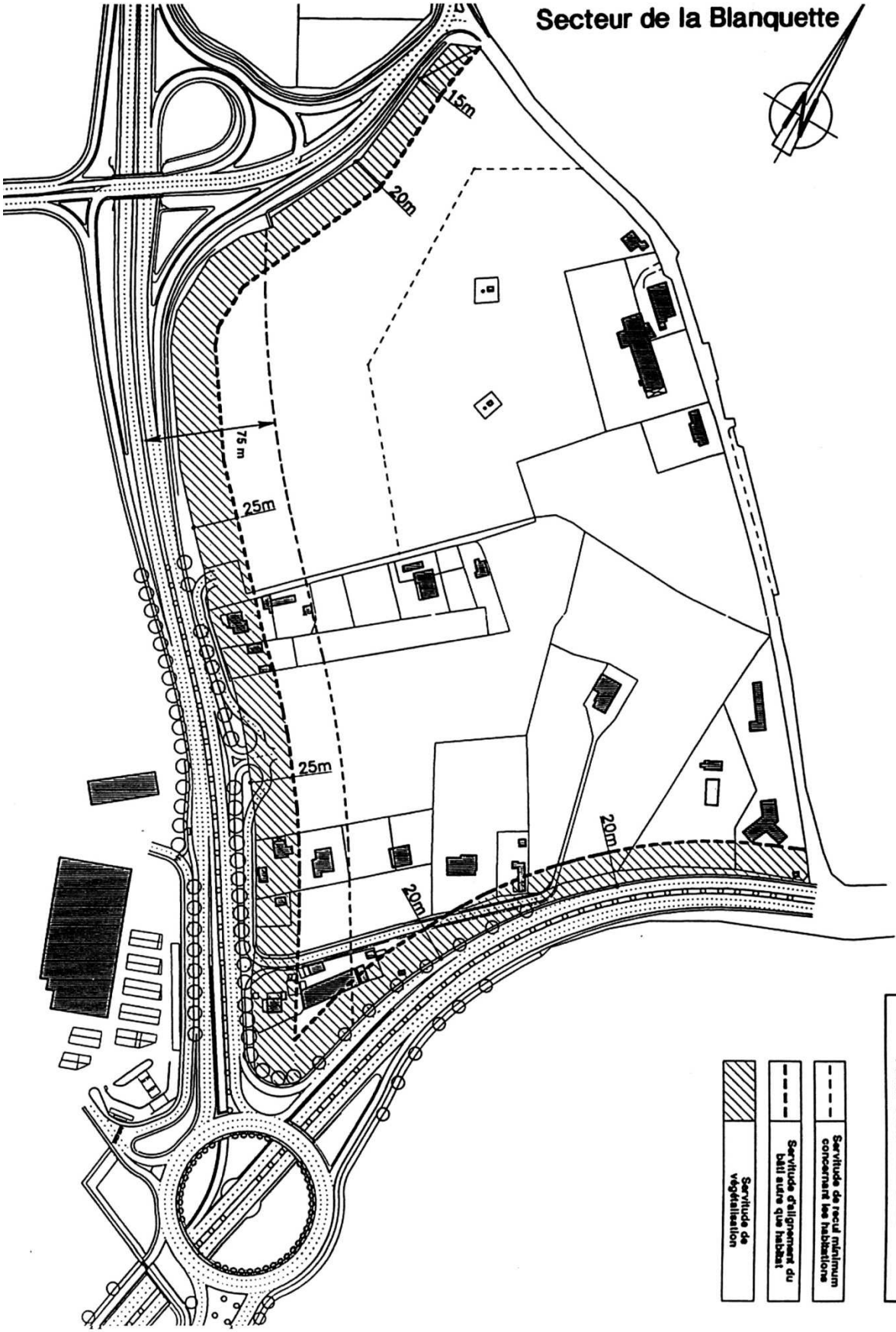
Aux règles édictées aux paragraphes 2) et 3) du présent article se substituent les règles suivantes :




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



-  Service de végétalisation
-  Service d'alignement du bâti autre que habitat
-  Service de recul maximum concernant les habitations

PLAN DE SERVITUDES

