

## ZONE 11AU

### CARACTERE DE LA ZONE :

### DESCRIPTION :

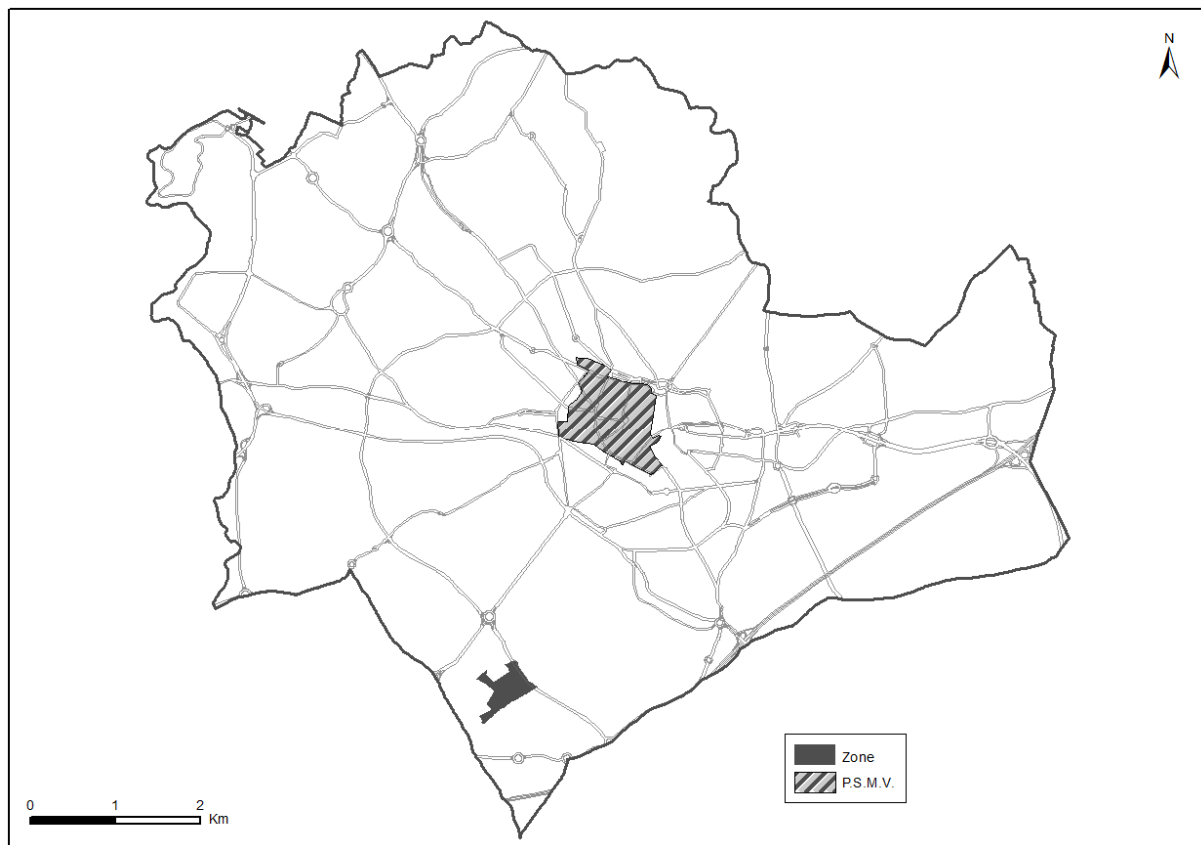
Cette zone aujourd'hui non équipée est bordée à l'Ouest par le futur parc public du Mas Nouguier, au Nord par l'Avenue de Toulouse et le futur quartier d'Ovalie, à l'Est par l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent. Elle est destinée à accueillir le futur quartier des Grisettes.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC des Grisettes.

### LOCALISATION :

Les Grisettes

Rue du Mas Nouguier, Avenue du colonel Pavelet, Rue Etienne Méhul.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier composé principalement de constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces organisés notamment autour d'une station de la deuxième ligne de Tramway et de deux « ramblas » dont l'une s'ouvrant sur le parc public du Mas Nouguier.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

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

La zone traduit le principe d'une mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce, aux bureaux, aux équipements publics.

Cette zone intègre des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions qui permettent de moduler le profil des constructions selon la composition recherchée, avec deux « ramblas » et un effet de façade sur le parking relais du Tramway.

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

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

## **Article 1 : Occupation ou utilisation du sol interdites**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions destinées à l'industrie.

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

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

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

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

### **2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement :**

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

## **Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principe général**

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L152-1 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

**b) Règles particulières**

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles – dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone.

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

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

**3) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> ;
- 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 m<sup>2</sup> 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**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

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

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

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

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

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

### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### a) Eau potable :

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

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

##### b) Eaux usées / Eaux pluviales :

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

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

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

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

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé.

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

### **Définition de l'alignement :**

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

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principe général :**

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du niveau du sol fini après travaux.
- a.2) Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

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

b1 – les balcons et bow windows sont admis en surplomb de l'espace public existant ou prévu dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

b2 – une hauteur libre sous saillies de 3 mètres minimum sera respectée pour le bon fonctionnement des espaces publics

**c) Règles particulières :**

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) du présent article :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- De plus, des retraits partiels seront admis pour :
  - la création de loggias,
  - l'aménagement des accès des constructions,
  - la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

En dehors des cas d'implantation obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées :

- Pour l'ensemble des voies et emprises publiques, excepté le parc public figurant en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement (R5), **soit en alignement, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à celui-ci.**

Cette règle s'applique dans une bande d'une profondeur de 10 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques et uniquement pour les façades implantées le long de celles-ci.

- En bordure du parc public, figurant en emplacement réservé sur les documents graphiques du règlement (R5), les constructions seront implantées **soit à l'alignement soit avec un retrait de 8 mètres maximum par rapport à celui-ci.** Cette règle ne s'applique que pour la façade implantée le long de celui-ci.

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

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

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Dans l'ensemble de la zone :**

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

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

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé.

## **Article 9 : Emprise au sol des constructions**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Non réglementé.

## **Article 10 : La hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions devront, sans jamais dépasser 70 m NGF, respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 5 mètres
- 15 mètres
- 18 mètres
- 21 mètres
- 24 mètres
- 27 mètres

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

Pour les constructions existantes dont la hauteur HM est supérieure à la hauteur autorisée par le règlement de la zone, la construction ou l'installation d'édicules techniques nouveaux est autorisée à condition :

- que ces édicules soient regroupés avec ceux déjà réalisés s'il en existe,
- en l'absence d'édicules existants, que leur hauteur ne dépasse pas 1,80 mètres.

## **Article 11 : Aspect extérieur**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

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



Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

## **2) Dans les périmètres d'indice "W" :**

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

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

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

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

## **Article 12 : Stationnement des véhicules**

### **1) Dans l'ensemble de la zone :**

#### **a) Principe général**

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

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

Le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Pour les projets non expressément listés au paragraphe b) suivant, la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2.50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3.30 mètres pour un parking « handicapé », et à 2 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

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

#### **b) Règles particulières**

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux

constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

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

- constructions destinées à l'habitation :

1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ( avec un minimum de 1 place par logement et un maximum de 2 places par logement)

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

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 aux bureaux :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> 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 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 commerce, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris constructions à usage de résidences services, de maisons pour personnes âgées, de résidences hôtelières, de résidences étudiantes, de foyer.... ) :

1 place pour 4 chambres et/ou 4 logements.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

## **2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :**

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

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

### **3) Rappel :**

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs 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**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

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

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

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

## **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

L'ensemble de la zone constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 160 000 m<sup>2</sup>.

