

ZONE 14 AU

CARACTERE DE LA ZONE :

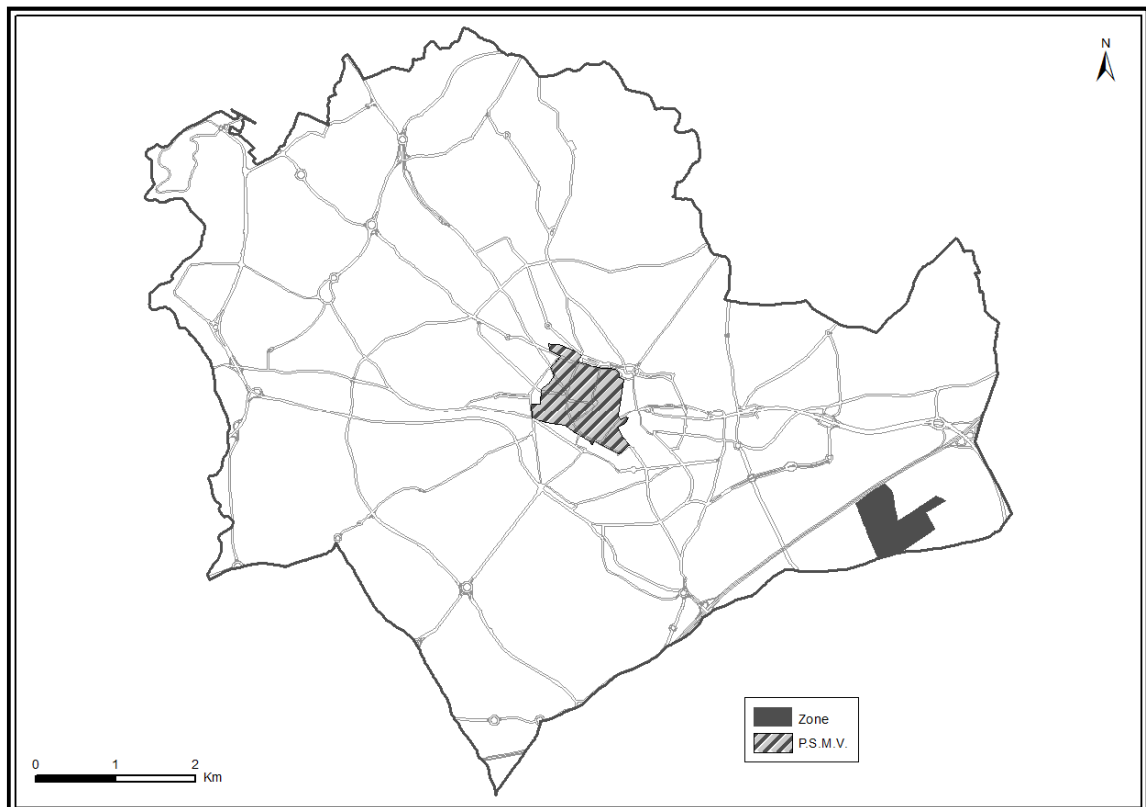
DESCRIPTION :

Cette zone non équipée, marquée par une occupation agricole encore prégnante, est caractérisée par la présence de constructions éparses qui émaillent le paysage, ainsi que celle imposante des ensembles bâtis du Château de la Mogère et du lycée Pierre Mendès France. S'étendant d'Ouest en Est entre le lycée Mendès France et le couloir d'écoulement du ruisseau du Nègue Cats, elle est délimitée au Nord par l'autoroute A9 et le Château de la Mogère, et au Sud par la limite communale avec Lattes.

Cette zone recouvre pour partie l'emprise de la ZAC OZ 1.

LOCALISATION :

Secteur Méjanelle-Pont Trinquat.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier, composé principalement de logements, de grands équipements métropolitains, de bureaux, de commerces, de services, organisés autour de la future gare TGV, d'un pôle d'affaires, et en bordure du futur parc du Nègue Cats.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

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

Deux secteurs composent cette zone :

- un secteur 14AU-1 correspondant essentiellement à la trame bâtie du nouveau quartier avec un principe d'une mixité des fonctions urbaines admettant les constructions destinées notamment à l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.
- un secteur 14AU-2, intégrant les grandes infrastructures de transports dans le prolongement du futur PEM, avec des aménagements urbains et paysagers d'envergure accompagnant ces équipements au sein du nouveau quartier : ouvrages hydrauliques, parcs de stationnement, écrans acoustiques, espaces verts..., avec en outre des équipements de loisirs, de sports, d'animation, de détente, de restauration, de service public et d'intérêt collectifs.

Des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure Sud du linéaire de l'autoroute A9 et par anticipation de la future autoroute A9 déplacée.

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

ATTENTION :

Le secteur 14U-2 est partiellement concerné par le Plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi, il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexé au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus, autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques autres que ceux visés à l'article 2, paragraphe 1).

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

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans le secteur 14AU-2 :

Outre les interdictions indiquées au paragraphe 1) précédent :

Les constructions destinées à de l'habitation.

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux et à la fonction d'entrepôt.

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

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

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

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

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 4).

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

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

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

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,

- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques ne sont admis que sous réserve d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2) Dans le secteur 14AU-2 :

Sans préjudice des conditions indiquées au paragraphe 1) précédent :

Sous réserve des dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU, sont admis les aménagements, installations et constructions liés à des fonctions hydrauliques, de stationnement, de protection acoustique, d'espaces verts et paysagers, d'animation, de détente et de loisirs, de sports, de restauration, de service public ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de prévention des risques d'Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU

5) Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat dans les périmètres délimités aux documents graphiques du règlement et autres logements relevant de la solidarité

A l'échelle de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) :

- 30 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion dont le financement sera assuré à hauteur d'au moins 25 % en PLUS / PLAI et au plus 5 % en PLS familial (ou nouvelle dénomination équivalente),

- Au moins 10 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements locatifs sociaux spécifiques (logements sociaux étudiants, résidences service, EHPAD).

- 20 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements en accession abordable dont 12 % en accession sociale et 8 % en accession intermédiaire, comme défini dans le rapport de présentation.

Article 3 : Accès et voirie

Dans l'ensemble de la zone :

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

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

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

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

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5% au débouché de la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 m par rapport à la limite de celle-ci.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone :

a) Eau potable :

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

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

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

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

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

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

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

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des

contraintes du sol et du site (Cf. art. 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

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

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

c) Electricité :

Les branchements « électricité » devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

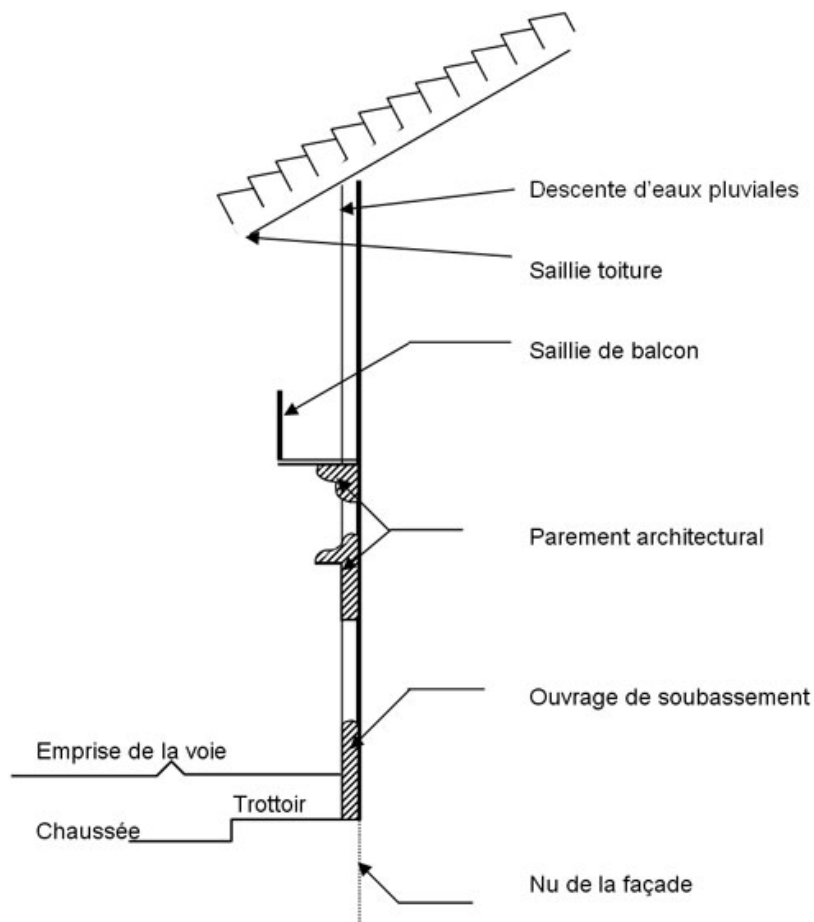
a) Principe général :

a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement.

a.2) Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

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

SCHEMA TYPE DE FACADE



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

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

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

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

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

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

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

b-3) Saillies de toiture :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

En dehors des cas d'implantation obligatoire indiqués aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées soit en alignement, soit avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

Cette règle ne s'applique pas pour les parties arrière des constructions situées au-delà d'une bande d'une largeur de 10 mètres à compter de la limite des voies et emprises publiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

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

2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières liées aux infrastructures existantes (a9 actuelle) et futures (a9 déplacée) :

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

Au Sud de l'autoroute A9 actuelle :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 50% du linéaire total de cet axe dans le secteur de prescriptions architecturales « autoroute A9 », reporté dans les documents graphiques du règlement.

Au nord de l'autoroute A9 déplacée:

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 20% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **dans les documents graphiques du règlement.**

Au sud de la future autoroute A9 déplacée :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 30% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 », reportés dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à celle-ci.

Toutefois, les implantations restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement telles que notamment les terrasses, les parkings et les piscines, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limite séparative.

Les constructions édifiées sur le domaine public pourront être implantées soit en limite séparative dudit domaine, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celle-ci.

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

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètre NGF.

Ce secteur est concerné par le plan de des servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne (T5).

Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions est : 54 mètres NGF, à l'exception des secteurs concernés par la servitude de dégagement de l'aéroport où celle-ci est fixée à 49 mètre NGF.

Article 11 : Aspects extérieur

Dans l'ensemble de la zone :

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble.

Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine.

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

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les clôtures sont autorisées à condition de répondre à une qualité architecturale en accord avec l'aménagement d'ensemble. Les clôtures constituées de panneaux rigides, ou de tout matériaux d'imitation ou en plastiques sont interdites.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans l'ensemble de la zone :

a) Principe général :

- véhicules motorisés :

Compte tenu de la politique mise en œuvre s'appuyant notamment sur une desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux, et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, il n'est pas imposé dans le règlement de nombre minimal de places de stationnement, y compris pour les constructions à usage résidentiel.

Néanmoins des principes sont définis dans les orientations d'aménagement de la zone qui fixent notamment un nombre ou une surface maximale de places de stationnement pour certaines constructions liées aux activités (commerces, bureaux) et aux logements.

- Véhicules non motorisés :

La réalisation d'une surface minimale d'espace dédié exclusivement au stationnement des vélos est requise pour certains types de constructions.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace sera clos et de préférence couvert.

b) Règles particulières :

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

Véhicules non motorisés :

- constructions destinées à l'habitation ou aux bureaux :

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévu.

La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale de 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

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

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

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 :

Non réglementé.

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.