

ZONE 4U3

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités. Des programmes d'habitation sont néanmoins admis en accompagnement sur un secteur en contact avec la ZAC de Malbosc.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

LOCALISATION :

Parc Euromédecine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.
- Permettre des programmes de constructions à usage d'habitation en accompagnement sur un secteur, pour répondre notamment aux besoins d'habitat sur le site à proximité du quartier Malbosc.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

La zone se divise en deux secteurs : secteurs 4U3-1 et 4U3-2.

Ces deux secteurs admettent largement les constructions destinées aux activités (industrie, artisanat, bureaux ...). Le secteur 4U3-2 se démarque par l'admission de constructions destinées à l'habitation.

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 le secteur 4U3-1 :

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

Les casses automobiles.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées 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 constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.-

Les habitations légères de loisir.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

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

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

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

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

Les casses automobiles.

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 l'exploitation agricole ou forestière.

Les habitations légères de loisir.

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

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

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans le secteur 4U3-1 :

Sous réserve des règles définies au paragraphe 3) suivant sont admises :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées aux occupations ou utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

– Les réhabilitations des bâtiments existants à condition qu'elles n'entraînent pas de

changement de destination :

- Les extensions mesurées des bâtiments existants 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.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

– Les réhabilitations des bâtiments existants sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- Les extensions mesurées des 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.

Sous réserve des règles définies au paragraphe 3) suivant :

Sont admises à conditions 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 constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

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 permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

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 voies importantes repérées sur le plan de zonage.

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 tous les secteurs :

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.

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.

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 tous les secteurs

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

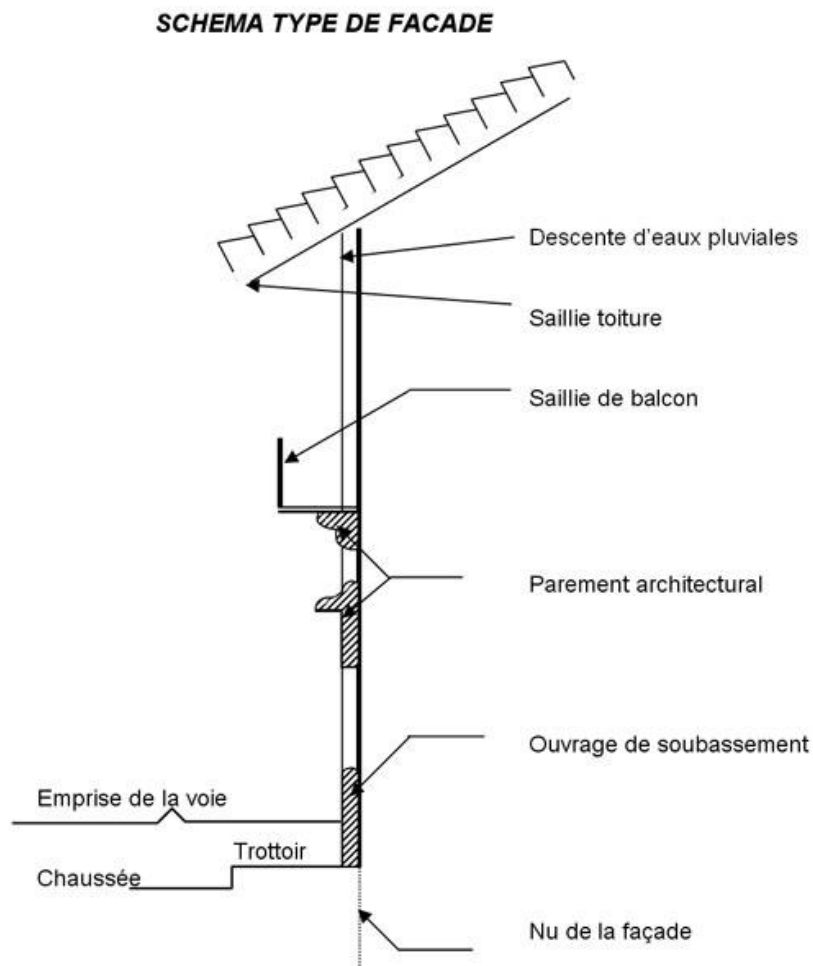
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

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 de la zone.
- 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 :



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 4U3-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement et les implantations obligatoires indiqués aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

3) Dans le secteur 4U3-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement indiqués aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en

respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci.

4) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

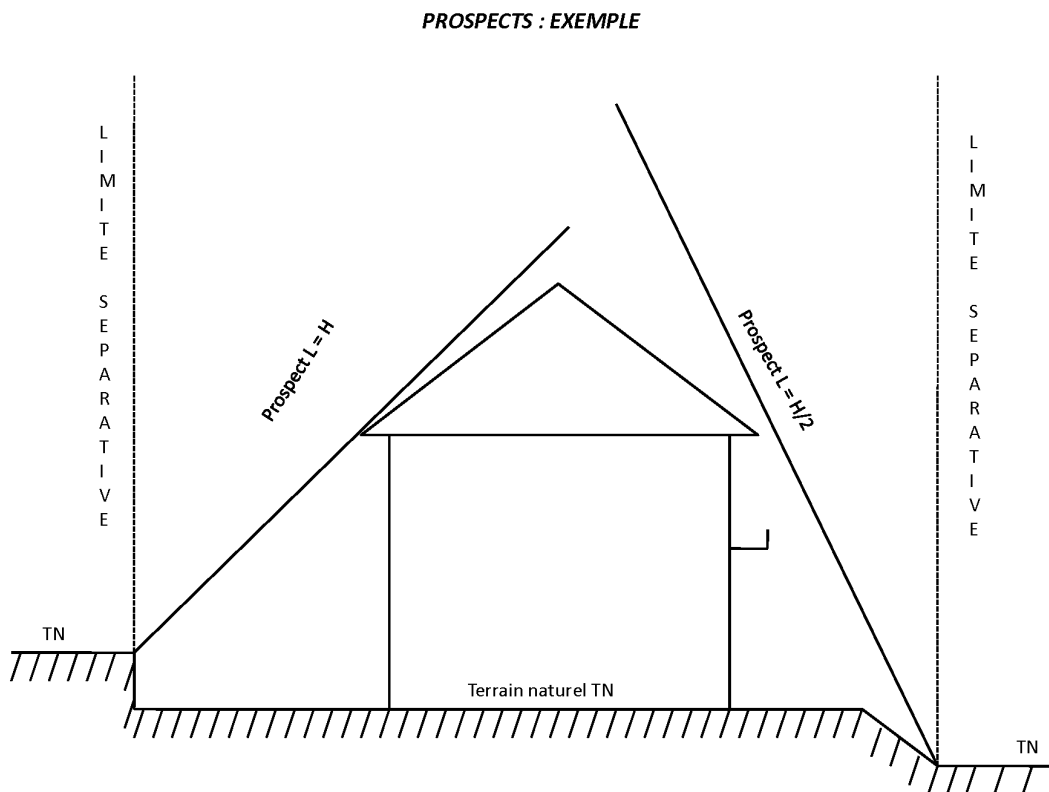
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect :

Il est défini par l'expression d'un rapport de deux variables :

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Rappel : chaque prospect est calculé par rapport à la cote T.N correspondante en limite séparative sur le fonds voisin.

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) Les façades des constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant la règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 3$ mètres.

Toutefois :

– elles pourront être implantées en limite séparative en cas :

- de construction voisine déjà édifiée en limite ;
- de constructions annexes à condition de ne pas présenter un linéaire total supérieur à dix mètres et une hauteur maximale supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

– elles pourront comporter dans la marge de retrait définie précédemment, des avancées en surplomb (saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs), dans la limite maximum de 1 mètre.

b.2) Cas particulier des constructions sur le domaine public :

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions 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.

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

Dans tous les secteurs:

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

Si des corps de bâtiment comportant des vues principales, ont leur façade se faisant face, la distance minimale au point le plus proche doit être égale au minimum à 5,50 mètres.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

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 fini après travaux d'aménagement de la zone.

Dans tous les secteurs :

- 15 mètres.
- 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**Dans tous les secteurs :**a) Adaptation au terrain

La pente des talus rendus nécessaires par la réalisation des plates-formes ne pourra excéder le rapport d'une hauteur pour deux longueurs. Ces talus seront toujours contigus et parallèles, soit aux plates-formes, soit aux voiries ou limites séparatives.

b) Toitures

Sont admis les deux types de toitures : terrasse et tuiles

Dans le cas de toitures "pentues", sont interdites les toitures d'aspect fibrociment apparent, tôles ondulées, bardeaux..

Pour les constructions isolées dans les parcelles, la pente des toits sera orientée selon la pente du terrain.

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

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

c) Clôtures

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

– Par rapport aux limites divisaires :

Les clôtures seront constituées de 0,50 mètre de mur bahut surmonté d'un grillage d'aspect plastifié vert.

– Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Au-dessus du terrain naturel : les clôtures devront être constituées d'un grillage d'aspect métallique plastifié vert et situé (coté voie) devant une haie vive.
- Soutènement : les parties vues seront obligatoirement architecturées.

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 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

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales devant être respectées par les constructions, dans les limites définies par la loi. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous (notamment les équipements publics), seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaires 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 pour 50m² 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 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions destinées aux bureaux, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'industrie :

1 place de véhicule léger pour 60 m² de surface de plancher.

2) Dans le secteur 4U3-2 :

Aux règles définies au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'accueil de personnes à mobilité réduite :

seul le principe général s'applique ;

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b) et 2) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui sont 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.

4) 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

Définition des espaces libres :

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.

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.

En règle générale, les arbres de haute tige 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 équivalente sur l'unité foncière.

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

Les talus rendus nécessaires à la réalisation des plates-formes aménagés seront plantés.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**1) Dans l'ensemble des secteurs :**

Les secteurs 4U3-1 et 4U3-2 constituent ensemble 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 de 202 020 m² de surface de plancher.

Attention, dans le PAZ hors Grabels, il y avait une contradiction entre les valeurs des dispositions générales et celles se déduisant des secteurs : 276 045 m² de surface de plancher et 258 045 m² de surface de plancher.

En outre, sur la surface de plancher de Montpellier, il faut déduire désormais la surface de plancher correspondant à la zone située dans la nouvelle zone 4AU7.