

## **ZONE 1U2**

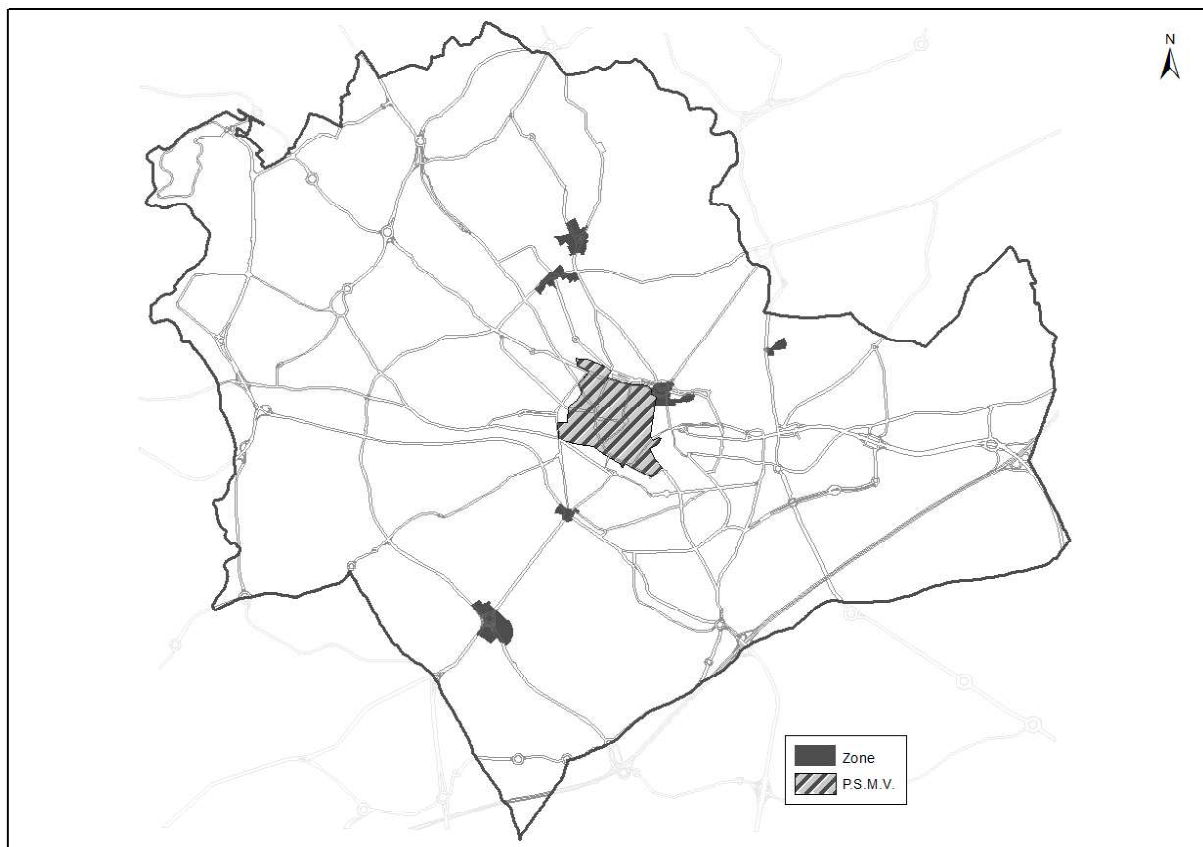
### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **DESCRIPTION :**

Cette zone correspond à des lieux stratégiques, situés aux entrées du centre-ville, qui méritent d'être restructurés pour marquer leur vocation de «porte de ville».

#### **LOCALISATION :**

Place de la Voie Domitienne, place du 11 novembre 1918, place Emile Martin, Corum, Rue d'Argencourt, place du 8 mai 1945, place Flandres-Dunkerque, place du Corps expéditionnaire français en Italie.



#### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Caractère dominant de la forme architecturale ;
- Notion de point de repère / recherche d'un symbole exprimant l'identité de la ville ou du quartier, en fonction des sites considérés ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- 6 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

- La zone 1U2 se caractérise par :
  - l'autorisation de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
  - des règles d'implantation des constructions souples et l'autorisation de surplomb partiel ou total des voies publiques.
- 8 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :
  - 1U2-1 : place Flandres-Dunkerque
  - 1U2-2 : place du 8 Mai 1945
  - 1U2-3 : place de la place voie Domitienne
  - 1U2-4 : place Emile Martin
  - 1U2-5 : secteur Corum
  - 1U2-6 : secteur Pompignane, place du Corps expéditionnaire français en Italie
  - 1U2-7 : secteur Beaux-arts / Boutonnet
  - 1U2-8 : place du 11 novembre 1918
- Dans le périmètre d'indice "w" , la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

## **Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

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

Les constructions destinées à l'industrie.

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

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

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

### **2) 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 2).

### **3) 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 3).

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

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

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne ;

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

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

## **3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités 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.

## **4) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et / ou, le cas échéant, de logements en accession abordable dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement**

### Principe général

Au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

### Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

1) *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*

- En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
- A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

2) *A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC*

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération

et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

### **5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :**

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m<sup>2</sup> ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## **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 privatifs 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, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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, 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**

### **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.

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", téléphone, vidéocommunication 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.

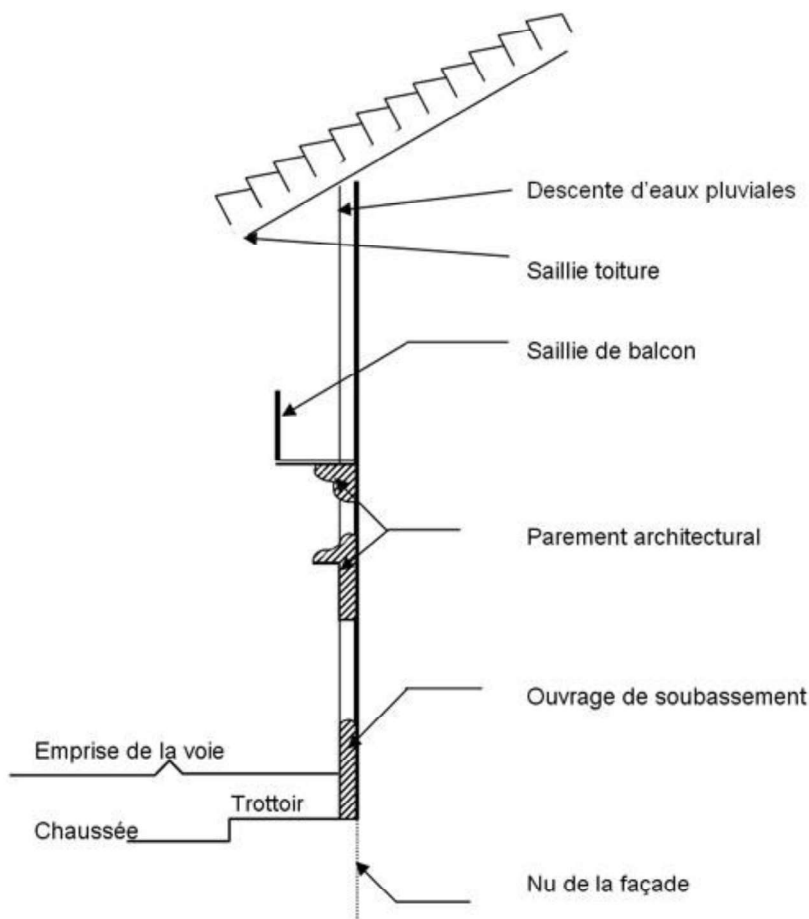
### 1) Dans tous les secteurs :

#### a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.
- a.2) Sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. 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 les secteurs 1U2-1, 1U2-2, 1U2-4, 1U2-5, 1U2-7 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques :

- Les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, les cas échéants.
- Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
  - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
  - l'aménagement des accès ;

- ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 3 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

### **3) Dans le secteur 1U2-3 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les rez-de-chaussée des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement à l'exception, le cas échéant, des accès piétons et véhicules. Au-delà du rez-de-chaussée, des reculs seront possibles sans pouvoir excéder 3 mètres de profondeur.

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques :

– Les constructions pourront être implantées soit en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, soit en retrait pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils soient inférieurs à 0,80 mètre et qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

### **4) Dans le secteur 1U2-6 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise maximale constructible définie par les documents graphiques du règlement.

Nonobstant les dispositions du paragraphe précédent, des surplombs seront admis sur l'espace public existant ou prévu, lorsque les besoins de la conception technique ou architecturale le justifient, en ménageant une hauteur libre de 4,50 mètres depuis le sol fini après travaux et dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

### **5) Dans le secteur 1U2-8 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6) du présent article :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement du domaine public ou en continuité des façades existantes, soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 75% maximum de la surface totale de la façade en élévation, pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

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

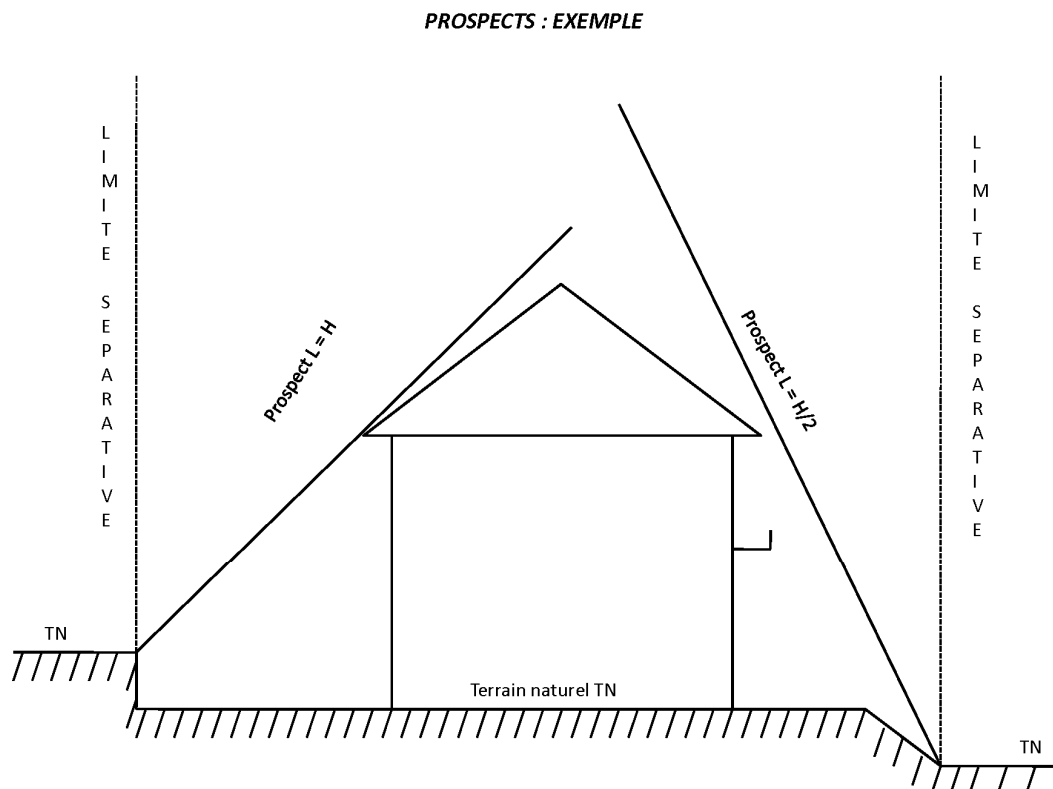
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

**Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Définition du prospect 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 de la construction considérée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché à l'altitude du sol existant ;
- la variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



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

**1) Dans tous les secteurs :**

**a) Principe général :**

Les règles d'implantation définies dans le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.

**b) Règle particulière :**

Les constructions édifiées sur le domaine public seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

## **2) Dans les secteurs 1U2-1, 1U2-2, 1U2-3, 1U2-4, 1U2-7 et 1U2-8 :**

Les constructions seront soit implantées en limite séparative, soit en recul avec  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3 \text{ m}$ .

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 1U2-5**

- La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = \text{ou} > \text{à } H/2$  et au minimum  $L = \text{ou} > \text{à } 3 \text{ mètres}$ ).
- Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'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.

## **4) Dans le secteur 1U2-6**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

# **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 1U2-1, 1U2-2, 1U2-3, 1U2-4, 1U2-5, 1U2-7 et 1U2-8 :**

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 constructions non contiguës.

## **3) Dans le secteur 1U2-6 :**

Non réglementé.

## 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 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 deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

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

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

#### 2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans le secteur 1U2-1 ..... non réglementé
- dans le secteur 1U2-2 ..... 18 m
- dans le secteur 1U2-3 ..... 23 m
- dans les secteurs 1U2-4 ..... 21 m
- dans le secteur 1U2-5 ..... 54 m NGF
- dans le secteur 1U2-6 .....
  - secteur A ..... 22 m
  - secteur B ..... 30 m
- dans le secteur 1U2-7 ..... 15 m
- dans le secteur 1U2-8 ..... 18 m

#### 3) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :

- dans les périmètres d'indice "c" : ..... côtes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : ..... 13 m
- dans les périmètres d'indice "f" : ..... 21 m

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 :

- a) En général

Outre les dispositions de l'article R111.21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

b) En ce qui concerne les bâtiments

Les 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 acrotères des constructions à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture.

L'architecture de toutes constructions nouvelles ou réhabilitées, devra marquer l'espace fortement et originalement.

Dans l'ensemble des constructions, les climatiseurs ou autres appareils de traitements d'air doivent être intégrés à la structure et faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire.

Notion de signal, de point de repère dans la Ville et de porte de ville ou de quartier.

c) En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités dans les annexes sanitaires du PLU

• en limites séparatives

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, 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

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.

Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, réhaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

## 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 tous les secteurs :**

#### **Principes généraux :**

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

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

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

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking "handicapé", et à 2,00 mètres s'il s'agit d'une place de stationnement longitudinal.

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

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

Sans préjudice des règles du paragraphe 1) 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, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour 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, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction



des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

### **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 sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- 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 (L.151-33) :
  - 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 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 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 équivalente 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). Cette règle ne s'applique pas lorsque le projet prévoit la réalisation d'un sous-sol sur la totalité du terrain.

## **Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

**Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.