

## ZONE 1U1

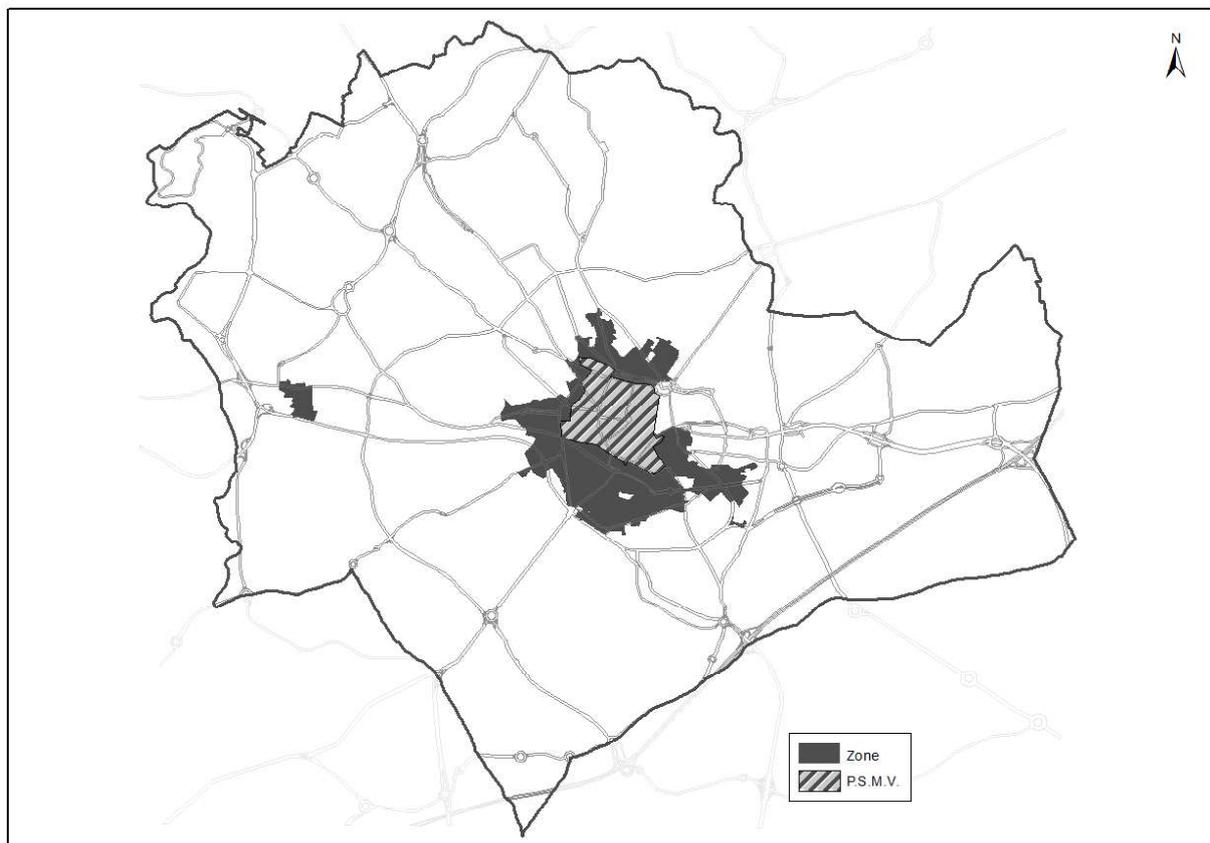
### CARACTERE DE LA ZONE:

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

### LOCALISATION :

Celleneuve, Boutonnet, Figuerolles, Gambetta, Clémenceau, Berthelot, Gares, Saint François, Pont Juvénal, Polygone, Beaux-Arts, Pasquier, Les Arceaux, Nouveau Saint Roch, avenue du Petit Train.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), bureaux, équipements publics.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

- Dans son ensemble, la zone 1U1 se caractérise par :
  - l'interdiction des installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;
  - des normes minimales de stationnement allégées compte tenu du caractère central et dense des secteurs concernés et de la desserte par le tramway ;
  
- Des secteurs divisent, en outre, la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles d'implantation des bâtiments, de hauteur maximale et d'aspect extérieur, en fonction des caractéristiques de chacun des quartiers :
  - secteur 1U1-1 : faubourgs localisés à forte identité architecturale dans la première couronne autour du centre historique
    - hauteur respectueuse de la morphologie des îlots
    - règles architecturales précises
    - inconstructibilité en cœur d'îlot
  
  - secteur 1U1-2 : ensemble des grands îlots situés dans les faubourgs de la première couronne d'urbanisation autour du centre historique
    - hauteur limitée en cœur d'îlot
    - règles architecturales précises
  
  - secteur 1U1-3 : le Polygone
    - hauteur importante
  
  - secteur 1U1-4 : faubourg Celleneuve
    - règles architecturales précises
  
  - secteur 1U1-6 : secteur Berthelot
    - typologie de maisons en cœur de parcelles
  
  - secteur 1U1-7 : secteur Du Guesclin
    - hauteur adaptée à l'environnement urbain
    - règles d'implantation précises
  
  - secteur 1U1-8 : ZAC Nouveau Saint Roch
    - hauteur adaptée à l'environnement urbain
    - règles d'implantation précises
  
  - secteur 1U1-9 : Sud Ecusson
    - règles architecturales précises
    - règle de stationnement particulière
  
  - secteur 1U1-10 : ancien lycée Pierre Mendès France, boulevard Clemenceau
    - règles architecturales précises
  
- Le cas échéant (principalement dans le secteur 1U1-1), des prescriptions architecturales particulières (notamment de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur) s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs, en bordure des linéaires de voies présentant une unité architecturale, délimités dans les documents graphiques du règlement : "faubourg Figuerolles", "faubourg Boutonnet", "boulevard des Arceaux", "faubourg Saint-Jaumes", "faubourg gare", "quai du Verdanson – quai des Tanneurs".

- 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 à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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 les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :**

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 le secteur 1U1-8**

### **a) Principe général**

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

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L123-5 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 autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liée aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

## **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.

## **4) 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.

## **5) 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'accèsion 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.

**6) 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 existantes, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 6 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation.

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

**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 notamment 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.

**Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :**

Il est défini par l'expression d'un rapport entre 2 variables :

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

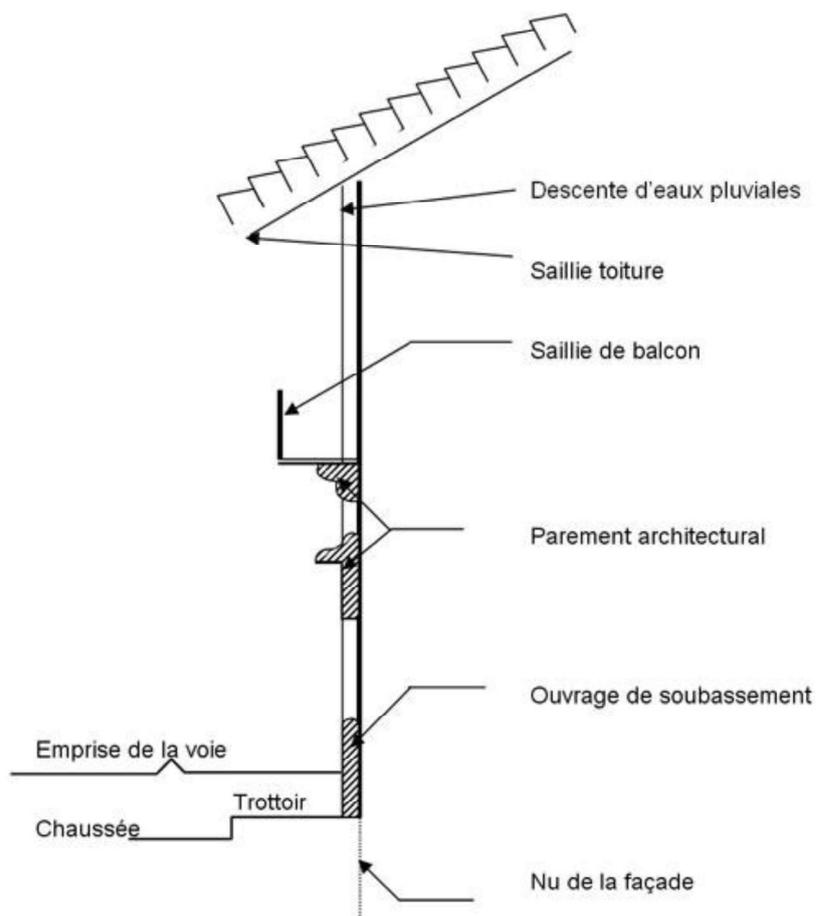
**1) Dans tous les secteurs :**

**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 (génévoises, 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 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4 et 1U1-9 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- 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.

Le long de l'avenue de la Liberté, entre la rue Anterrieu et la rue Guillaume de Nogaret, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement avec un retrait maximum de 6 mètres.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'applique 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 1U1-3 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- En règle générale, les constructions seront implantées à l'alignement des voiries.
- Nonobstant les règles définies au paragraphe 1), les retraits ou surplomb sur toute ou partie de la voie pourront être autorisés, suivant le parti architectural et son intégration dans l'environnement immédiat, sous réserve qu'il permette d'assurer un fonctionnement normal de la ville dans le respect de la sécurité civile et routière.

### **4) Dans le secteur 1U1-6 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

- Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait :  
Règle de prospect :  $D \geq 2A$

### **5) Dans le secteur 1U1-7 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et nonobstant son sous chapitre b1 ; Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Le long de la rue Du Guesclin :

- En-deçà de la cote 37,50 m NGF, les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. Au-delà de la cote 37,50m NGF, les constructions seront contenues en-dessous d'une oblique ascendante de 60 degrés.  
En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

Le long de la rue Aristide Ollivier :

- Les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.
- En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

Au niveau du viaduc Henry Frenay :

- les constructions seront implantées à l'alignement du domaine public ou en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation.
- Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 3 mètres au-dessus de la surface de l'ouvrage finie, hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur. Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantés jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

**6) Dans le secteur 1U1-8 :**

Au principe défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement. Il en est de même pour les constructions susceptibles d'être réalisées sur ou sous le domaine public couvert par cette emprise.

**7) Dans le secteur 1U1-10 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée à l'alignement des voies sur au moins 50 % du linéaire de la parcelle. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

**8) Dans le secteur de prescriptions architecturales particulières "boulevard des Arceaux" :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 8 du présent article :

- Les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies ou en retrait de 6 mètres minimum selon les indications du document graphique joint en fin du présent règlement de la zone 1U1. Les façades ainsi alignées (constructions implantées à l'alignement des voies) 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.

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

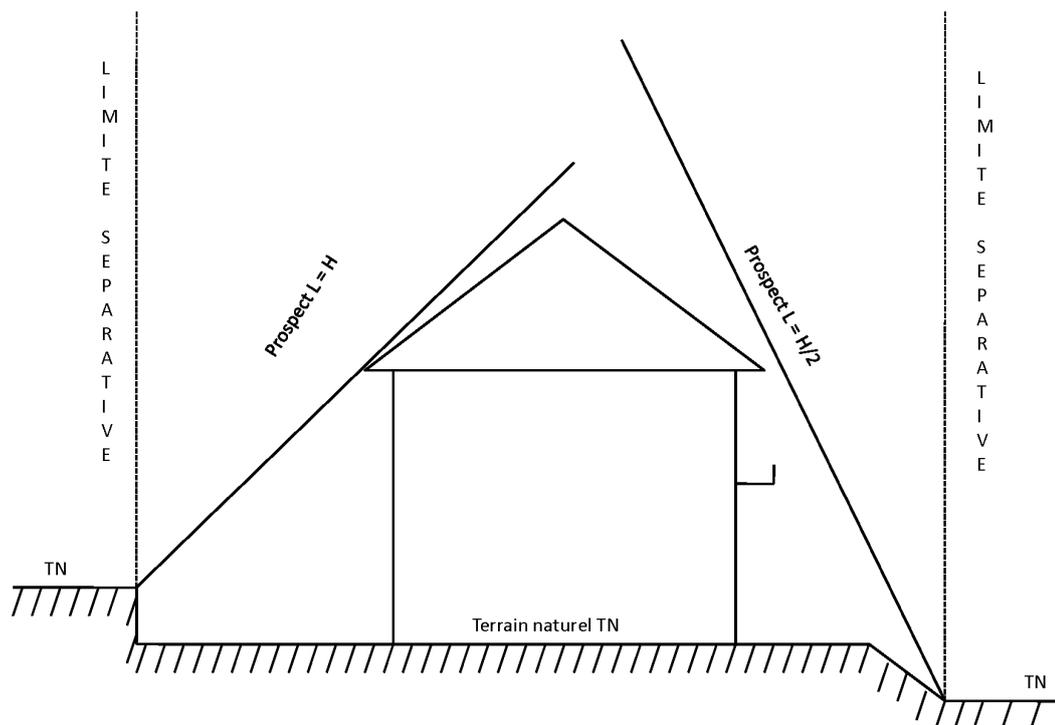
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

**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.

**PROSPECTS : EXEMPLE**



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

**1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7 et 1U1-9 :**

**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 le secteur 1U1-1 :**

- Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique ou de l'alignement des façades, le cas échéant.

- **façades latérales :**

Ces façades devront être implantées sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. On pourra déroger à cette obligation d'implantation en limite séparative lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines. Les façades en retour seront alors traitées comme des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera :  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3$  mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- façades arrières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante :  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3$  mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Aucune constructibilité possible en dehors des parkings en sous-sol ou semi-enterrés, des piscines et des équipements publics ou collectifs.

Les constructions seront implantées à une distance  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3$  mètres d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :

- accord du propriétaire voisin,
- existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- ouvrage ou construction à caractère public ou d'intérêt général, lié au transport et/ou à la distribution d'énergie, ou aux communications.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pouvant être implantées jusqu'en limite séparative.

### **3) Dans les secteurs 1U1-2, 1U1-4, 1U1-7 et 1U1-9 :**

- Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique ou de l'alignement des façades, le cas échéant.

- façades latérales :

Ces façades devront être implantées sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. On pourra déroger à cette obligation d'implantation en limite séparative lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines. Les façades en retour seront alors traitées comme des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera :  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3$  mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- façades arrières :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante :  $L > \text{ou} = \text{à } H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 3$  mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Les constructions seront implantées à une distance  $L >$  ou  $=$  à  $H/2$  et au minimum  $L >$  ou  $=$  à 3 mètres. d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :

- accord du propriétaire voisin,
- existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- ouvrage ou construction à caractère public ou d'intérêt général, lié au transport et/ou à la distribution d'énergie, ou aux communications.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pouvant être implantées jusqu'en limite séparative.

#### **4) Dans le secteur 1U1-3 :**

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative, suivant le parti architectural et son intégration dans l'environnement immédiat.

#### **5) Dans le secteur 1U1-6 :**

- Les constructions seront implantées à une distance  $L >$  ou  $=$  à  $H$  et au minimum  $L >$  ou  $=$  à 4 mètres d'une limite séparative :

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- Implantations des annexes :

Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites, ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale telle que définie à l'article 10 supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

#### **6) Dans le secteur 1U1-8 :**

##### **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 :

- 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.

##### Cas particulier des constructions sur le domaine public :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives, sauf convention contraire entre les parties.

Toutefois, les implantations 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

meubler urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

#### **7) Dans le secteur 1U1-10 :**

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée en limite séparative ou avec un recul de 2 mètres minimum. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

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

#### **1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :**

##### **a) Principe général :**

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

##### **b) Règles particulières :**

###### **Dans tous les secteurs :**

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.

#### **2) Dans le secteur 1U1-8 :**

Non réglementé.

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

#### **1) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :**

Non réglementé.

#### **2) Dans le secteur 1U1-8 :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être réalisés en dehors de cette limite :

- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, ou semi-enterrées dans la limite de 1,50 m au-dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leur sont liés notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;

- les travaux de mise aux normes et d'installations diverses permettant l'amélioration du confort et de la sécurité des bâtiments existants.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

#### a) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10

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.

#### b) Dans le secteur 1U1-3

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des émergences d'installations techniques, dont celles liées à la sécurité des personnes, des éléments architecturaux signaux, des verrières ou toutes autres émergences permettant un éclairage naturel des bâtiments, des cheminées, des antennes et des enseignes 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.

#### c) Dans le secteur 1U1-8

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 et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France exprimé en mètres NGF.

### **2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6 et 1U1-9 :**

Pour conserver le caractère du paysage urbain la hauteur des bâtiments projetés en bordure des voies publiques devra être adaptée à la hauteur des bâtiments avoisinants.

Dans le respect de la règle édictée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 3 à 11 d'une part et au paragraphe 12 d'autre part, sauf dans le cas d'une démolition, où les constructions pourront être reconstruites à la même hauteur que le bâtiment antérieur.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" cette hauteur sera, dans tous les cas, limitée à 49 m NGF hors tout.

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.

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

### **3) Normes spécifiques dans le secteur 1U1-1 :**

#### a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions : 11 mètres.

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

c) En cas de toitures terrasses :

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, les normes spécifiques de hauteurs maximales indiquées aux paragraphes a) et b) précédents sont minorées de 1 mètre.

**4) Normes spécifiques dans les secteurs 1U1-2 et 1U1-9:**

a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions  
- Dans les secteurs 1U1-2 et 1U1-9 ..... 11 mètres.

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

Au-delà de la bande des 16 mètres par rapport à l'alignement, la règle de hauteur la plus restrictive s'applique.

c) En cas de toitures terrasses :

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, les normes spécifiques de hauteurs maximales indiquées aux paragraphes a) et b) précédents sont minorées de 1 mètre.

**5) Normes spécifiques dans le secteur 1U1-10 :**

a) Règle générale :

Hauteur maximale des constructions  
- Dans le secteur 1U1-10..... 16 mètres

b) Le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement :

Nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

A l'intersection de deux voies, la règle de hauteur la moins contraignante s'applique, y compris pour les constructions situées le long de la voie présentant l'emprise la plus faible et ce sur un linéaire de 16 mètres maximum.

Au-delà de la bande des 16 mètres par rapport à l'alignement, la règle de hauteur la plus restrictive s'applique.

**6) Norme spécifique dans le secteur 1U1-3 :**

53,50 mètres NGF.

**7) Norme spécifique dans le secteur 1U1-4 :**

11 mètres.

**8) Norme spécifique dans le secteur 1U1-6 :**

12 mètres.

En cas de réalisation de toitures terrasses, lorsque celles-ci sont autorisées dans les documents graphiques du règlement, cette norme spécifique de hauteur maximale indiquée est minorée de 1 mètre.

**9) Norme spécifique dans le secteur 1U1-7 :**

21 mètres.

**10) Norme spécifique dans le secteur 1U1-8 :**

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| - ...dans le périmètre A : ..... | 50 NGF |
| - ...dans le périmètre B : ..... | 53 NGF |
| - ...dans le périmètre C : ..... | 55 NGF |
| - ...dans le périmètre D : ..... | 63 NGF |
| - ...dans le périmètre E : ..... | 85 NGF |

**11) Normes générales de hauteur en fonction des indices affectant la zone :**

- dans les périmètres d'indice "a" : ..... 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : ..... 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : ..... cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "f" : ..... 21 mètres

Dans les secteurs affectés des indices b ou c, cette règle ne s'applique pas aux constructions dont la hauteur maximale est égale ou inférieure à 10 mètres pour les collectifs et bâtiments autres qu'à usage d'habitation et à 8 mètres pour l'individuel, mesurés à partir du sol naturel avant terrassements.

**Article 11 : Aspect extérieur****1) Dans tous les secteurs :**

Outre les dispositions de l'article R111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes

doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées 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.

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.

Dans les secteurs à toiture en pente, les terrasses sont autorisées à condition :

- qu'elles soient accessibles ;
- que leur surface représente au maximum 1/3 de l'emprise totale de la couverture dans laquelle elles s'inscrivent ;
- qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public ;

Les toitures terrasses sont autorisées sans condition pour les équipements publics et les équipements collectifs.

## **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.

## **3) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3 et 1U1-9 :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, au paragraphe 2) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage 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

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes ( gendarmerie, C.R.S., armée, etc... ).

#### **4) Dans le secteur 1U1-10 :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, au paragraphe 2) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

- Clôtures

La hauteur maximum est de 2 mètres.

#### **5) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :**

Aux règles édictées aux paragraphes précédents du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- En ce qui concerne les bâtiments :

L'emploi en toiture de la tuile canal ou similaire ou de l'ardoise dans certains cas spécifiques est imposé dans l'ensemble des secteurs, hormis sur les secteurs représentés dans les documents graphiques du règlement. De manière exceptionnelle, des raccords de toiture pourront être mis en œuvre en toiture plate si la configuration des toitures à liasonner le nécessite, en harmonie avec les toitures environnantes.

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.

Sur les toitures terrasses, les émergences techniques telles que appareils de ventilation et de climatisation, conduits, gaines et souches diverses, seront regroupées et dissimulées, verticalement par des acrotères de hauteur adaptée, horizontalement par des structures de type grilles caillebotis, capotage...

#### **6) Dans le secteur 1U1-3 :**

Aux règles édictées aux paragraphes 1, 2 (le cas échéant), et 3 du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les émergences d'installations techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

L'architecture des bâtiments peut comporter pour des motifs d'éclairage naturel, de signalétique et de qualité architecturale, des verrières, des éléments architecturaux signaux et des enseignes aux dimensions importantes.

L'édification des verrières doit s'inscrire dans le parti architectural des constructions et s'intégrer à l'environnement immédiat des bâtiments dans un souci d'esthétique et de valorisation du secteur.

### **7) Dans le secteur 1U1-8 :**

Des décalages d'ouvertures, des alternances de vides et de pleins suivant un rythme cohérent sont autorisés pour permettre d'apporter une variété dans l'expression architecturale contemporaine tout en assurant une unité d'ensemble.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

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.

Toutes les enseignes, logos, graphiques et écrits ayant pour support le bâtiment ou la clôture, doivent être correctement intégrés à l'architecture du bâtiment.

Tout lieu de stockage à l'air libre sera intégré au projet par un traitement paysager de l'espace.

### **8) Dans les secteurs de prescriptions architecturales particulières "faubourg Figuerolles", "faubourg Boutonnet", "faubourg Saint-Jaumes", "boulevard des Arceaux", "quai du Verdanson – quai des Tanneurs", ainsi que dans le secteur 1U1-4 :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, aux paragraphes 2, 3 et 4 du présent article, s'ajoutent ou se substituent les règles suivantes :

#### **- Toitures**

Le faîtage des toitures de toute construction implantée à l'alignement doit être parallèle à celui-ci.

#### **- Façades**

La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m, doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.

Le plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 45 cm par rapport au niveau de la voie.

Les façades devront respecter la composition traditionnelle avec socle (soubassement en relief ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade), corps et couronnement.

#### **- Menuiseries :**

Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble.

Les fenêtres doivent être posées à l'intérieur du tableau des baies, avec un retrait minimum de 15cm du nu extérieur du mur de façade.

Elles doivent occuper la totalité de l'ouverture des baies et en suivre la forme, notamment pour les baies cintrées.

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent retrouver les profils et les proportions des fenêtres correspondant à la typologie de la façade.

#### **- Annexes**

Elles feront partie intégrante de la construction.

**- Percements**

Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Les percements réalisés sur les parties conservées des immeubles existants devront respecter l'ordonnancement et la composition de la façade.

**- Matériaux**

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

**- Clôtures**

La hauteur maximum est de 2 mètres.

Elles sont en outre composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical accompagnée de plantations.

Les clôtures ne peuvent être composées de sections de murs pleins d'une longueur supérieure à 12 mètres ; sinon elles doivent être divisées en segments, entre 6 et 12 m de longueur, différenciés par le jeu des matériaux ou autres.

Cas particulier des clôtures sur l'allée Antonin CHAULIAC :

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical. La réalisation d'un mur plein n'est pas autorisée.

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

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

#### **a) Principes généraux :**

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

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

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

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

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

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

**b) Règles particulières :**

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, 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.

**2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6 et 1U1-7 :**

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place par logement)

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinées au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinés aux commerces :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtels

1 place pour 3 chambres ;

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

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements) ;

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

– établissements d'enseignement public ou privé du 2<sup>ème</sup> degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves.

**3) Dans le secteur 1U1-8:**

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

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

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– Hôtels :

1 place pour 3 chambres

– Résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 0,8 places pour 2 logements).

**Exemptions :**

Pour les constructions et installations à usage de logements, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, et si des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique le justifient, le pétitionnaire peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :

- soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 mètres,
- soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans un voisinage de 300 mètres ; dans le cas d'une sous-concession, la durée du contrat doit être au moins de 20 ans,
- soit qu'il bénéficie d'une amodiation ou d'une location de longue durée, leur durée devant être au moins de 15 ans.

**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.

#### **4) Dans les secteurs 1U1-9 et 1U1-10 :**

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place par logement)

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

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

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinés aux commerces :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtels

1 place pour 3 chambres ;

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

- résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements) ;

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 2ème degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves.

## 5) 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, 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.

## 6) 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

### 1) Dans tous les secteurs :

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

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

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

## **2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-3, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10 :**

- 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.

## **3) Dans le secteur 1U1-8 :**

### **a) 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.

### **b) Règles particulières**

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

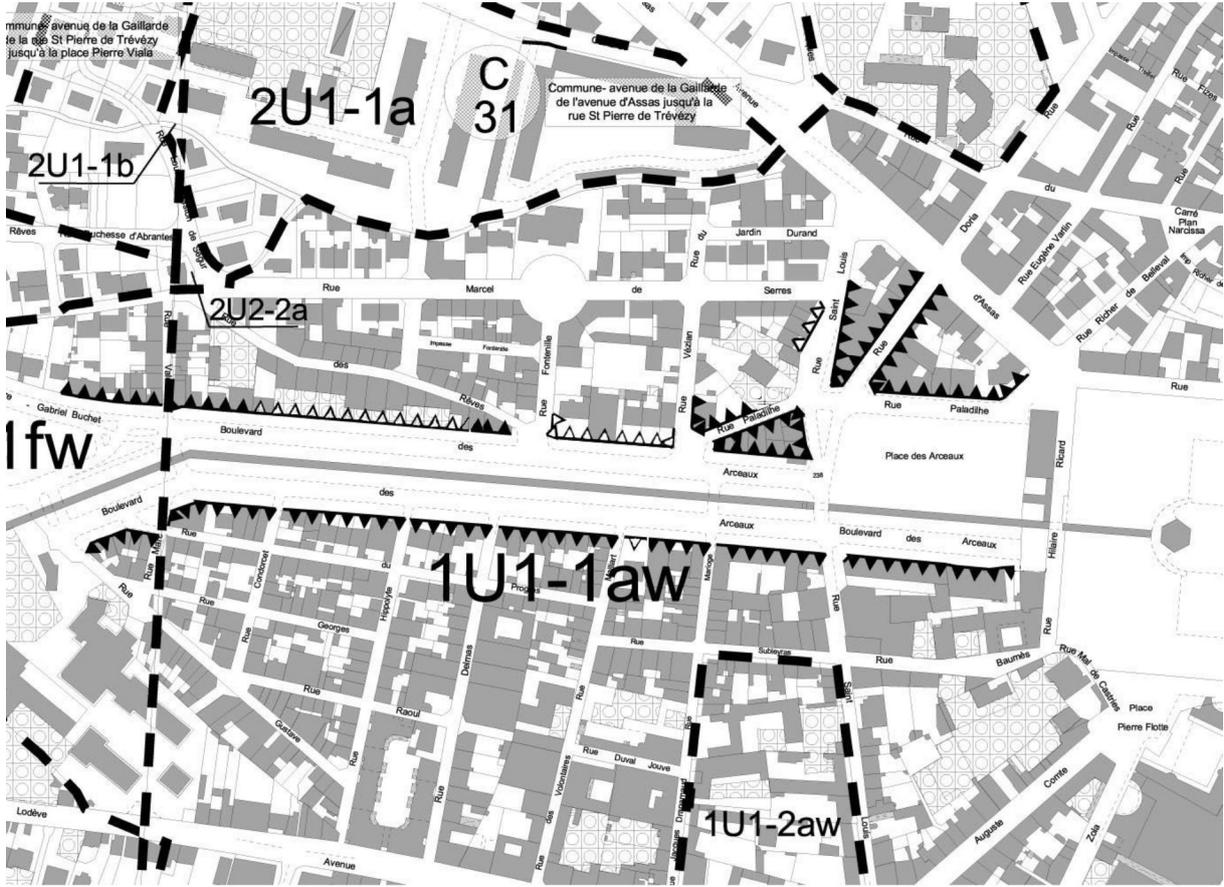
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

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

Non réglementé

**SECTEUR DE PRESCRIPTIONS  
ARCHITECTURALES PARTICULIERES**

**"BOULEVARD DES ARCEAUX"**



- △△△ parcelles sur lesquelles les constructions devront être implantées en retrait de 6m par rapport à l'alignement
- ▲▲▲ parcelles sur lesquelles les constructions devront être implantées à l'alignement