

ZONE 9AU

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Ce futur quartier, en cours de réalisation, situé entre le parc Euromédecine et le Château d'O permettra notamment la création de logements (petits collectifs, logements individuels superposés, maisons de ville...) complétés par des commerces, bureaux, équipements publics très bien desservis par une station de la première ligne de tramway.

Cette zone correspond principalement au périmètre de la ZAC Malbosc.

LOCALISATION :

Malbosc



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Ce quartier est destiné notamment à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la ville tout en traduisant les principes de mixité urbaine.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

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

La zone comprend 5 secteurs :

- secteur 9AU-1 : secteur contigu à la zone d'urbanisation de la ZAC Euromédecine II et destinée essentiellement aux activités économiques ;
- secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4, 9AU-5 : secteurs de mixité urbaine admettant notamment les logements, bureaux, commerces.

Les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 recouvrent la plus grande partie de la zone. Ils se distinguent par des formes urbaines spécifiques (habitat collectif et individuel dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-5, et habitat individuel « superposé » dans le secteur 9AU-4).

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

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

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans le secteur 9AU-1 :

Les constructions destinées à l'habitation.

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

Les casses automobiles.

2) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 3,

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

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

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 4) suivant :

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

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

2) Dans le secteur 9AU-1 :

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

Règles particulières :

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur.

3) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

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

Règles particulières :

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

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

En outre :

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

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

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

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'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 m² 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 m² 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 m², 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 m², 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 m² 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 m² 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 m², 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 m² 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 1^{er} juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} 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 m² ;
- 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 :

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.

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

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu. Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

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

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

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

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

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

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

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

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

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

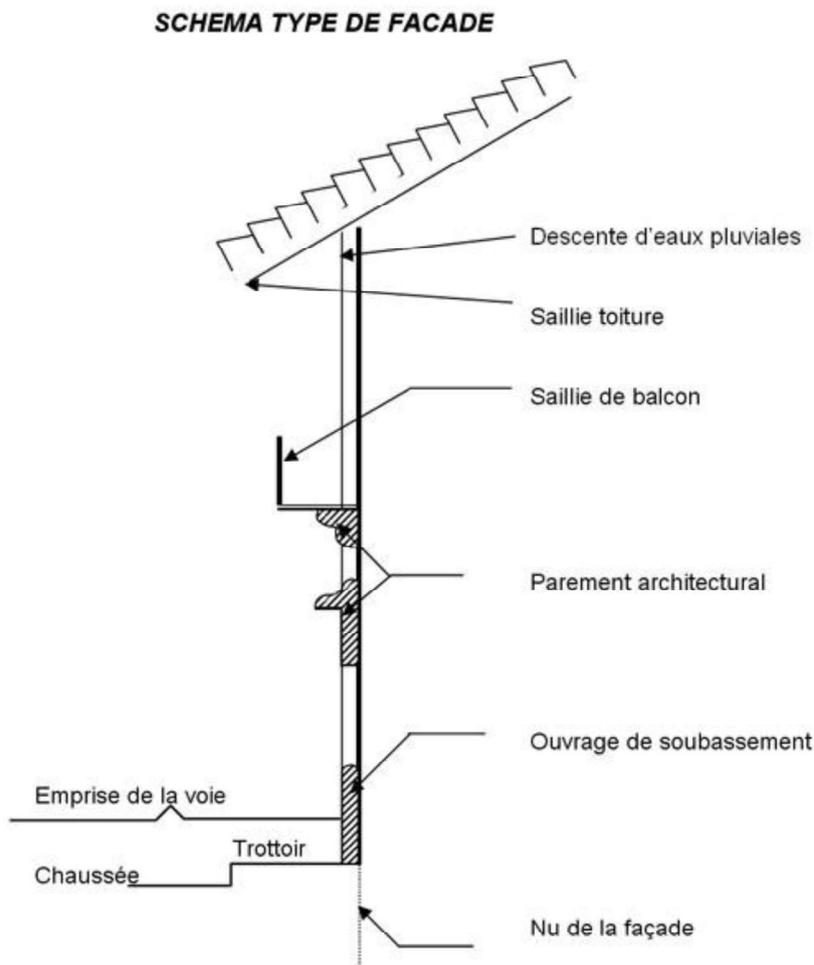
1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

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

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



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

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

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

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

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

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

0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres

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

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

2) Dans le secteur 9AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1).a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement pour au moins 60% du linéaire de façade concerné situé dans l'unité foncière.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

3) Dans le secteur 9AU-2 :

Selon les principes définis au paragraphe 1)a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement. Ce plan vertical de la façade est défini par la façade elle-même, ou la limite extérieure des balcons ou des éléments d'architecture significatifs.

Ces implantations obligatoires :

- ne concernent pas le niveau le plus haut des constructions qui est tenu, hors toit, d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport au plan vertical de la façade ;
- n'excluent pas pour le rez-de-chaussée des constructions, la possibilité d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

4) Dans les secteurs 9AU-3 et 9AU-5 :

Selon les principes définis au paragraphe 1).a) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

Le plan vertical de la façade des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement. Ces implantations obligatoires n'excluent pas la possibilité de dépassements partiels au sol ou en surplomb, mais uniquement en dehors de l'espace public.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions devra respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

5) Dans les secteurs 9AU-4 :

Selon les principes définis au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des dispositions du paragraphe 6) ci-dessous :

La projection verticale de la limite extérieure des balcons, ou d'autres éléments architecturaux significatifs, du premier niveau habitable des constructions devra respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, ces implantations obligatoires n'excluent pas la possibilité :

- d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le rez-de-chaussée des constructions ;
- d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le niveau le plus haut des constructions.

En l'absence d'implantation obligatoire indiquée aux documents graphiques du règlement, le plan vertical de la façade des constructions pourra être implantée jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement et ses documents graphiques.

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

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

Selon les principes définis au paragraphe a) précédent :

- b.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

Dans les autres cas, les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait au minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci, dans la limite, le cas échéant, de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le règlement et ses documents graphiques.

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

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

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

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

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-4 :

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 édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- les constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone et les ouvrages et locaux techniques semi-enterrés qui leur sont liés, notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules ;
- des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, outre les surplombs admis sur ce dernier ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées ;

- les éléments accessoires en saillie des toitures ou des façades des constructions (balcons, bow-windows ...).

2) Dans les secteurs 9AU-3 et 9AU-5 :

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 l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, superstructure et édifices techniques, cheminées, antennes et dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, exclus, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions 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.

Dans l'ensemble des secteurs :

Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement et qui correspondent selon les cas à :

- 8 mètres ;
- 11 mètres ;
- 14 mètres ;
- 17 mètres ;
- 77 mètres NGF ;
- 80,90 mètres NGF ;
- 85,40 mètres NGF ;
- 88,40 mètres NGF.

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'édifices techniques nouveaux est autorisée à condition :

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

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans le secteur 9AU-1 :

- Toitures :

Les toitures seront obligatoirement à faible pente ou en terrasse.

- Eléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

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.

- Façades :

Les aspects de matériaux imposés en façade sont :

Le bardage horizontal à ondes courtes ou moyennes, aspect alu naturel.

Le béton poli ou béton préfabriqué lasuré.

L'usage mixte est autorisé et les matériaux d'aspect béton poli seront préférentiellement utilisés en soubassement au niveau du rez-de-chaussée.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés rigides d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doublés d'une haie vive.

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale 1,60 mètres et doublées d'une haie vive.

2) Dans les secteurs 9AU-2 et 9AU-4 :

- Toitures :

Les toitures sont réalisées en terrasse ; terre cuite pour les terrasses accessibles, et gravillons de teinte équivalente pour les terrasses non accessibles.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

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.

- Descente eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales sont interdites en façade.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, doublés d'une haie vive.

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret, d'une hauteur maximale 1,60 mètres, doublés d'une haie vive.

3) Dans le secteur 9AU-3 :

- Toitures :

Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente. Les toitures à quatre pentes sont cependant exclues. Les toitures terrasses partielles sont autorisées.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

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.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées majoritairement de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètres, doublées d'une haie vive.

Les poteaux de portails en maçonnerie sont interdits

• Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,60 mètres et doublées d'une haie vive.

4) Dans le secteur 9AU-5 :

- Toitures :

Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente. Les toitures à quatre pentes sont cependant exclues. Les toitures terrasses partielles sont autorisées.

- Éléments techniques en toiture :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués depuis l'espace public au droit des constructions, soit par des acrotères d'une hauteur suffisante, soit par un local technique ou autre superstructure.

- Clôtures :

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 4) précédent :

• Par rapport aux voies publiques :

Les clôtures seront constituées majoritairement de panneaux grillagés rigides sur murets maçonnés. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres, doublées d'une haie vive.

Les poteaux de portails en maçonnerie sont interdits

- Par rapport aux limites séparatives ou entre des constructions implantées sur une même propriété :

Les clôtures seront constituées de grillage de teinte verte et de piquets, avec ou sans muret. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres et doublées d'une haie vive.

5) 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 :

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

Le calcul des places de stationnement nécessaires sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0.5 et à l'unité supérieure pour 0.5 et au-dessus :

- constructions destinées à l'habitation :

1 place par 50 m² de surface de plancher (avec un minimum de 1 place par logement).

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

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

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

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

hôtel : 1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

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

2) Dans le secteur 9AU-1 :

Aux dispositions du paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les règles particulières suivantes :

- constructions destinées à l'industrie :

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

3) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b) et 2) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui 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 m² 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.

4) Rappel :

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

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

Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces libres 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.

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 le secteur 9AU-1 :

Les espaces libres devront être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

Ils comprendront obligatoirement les espaces libres à planter indiqués aux documents graphiques du règlement.

Les aires de stationnement en surface devront être plantées de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

3) Dans les secteurs 9AU-2, 9AU-3, 9AU-4 et 9AU-5 :

Les espaces libres seront à dominante naturelle et devront être plantés sur au moins 60 % de leur superficie, avec des arbres de haute tige.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-4 :

Les secteurs 9AU-1, 9AU-2, 9AU-3 et 9AU-4 constituent un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 185 000 m².

2) Dans le secteur 9AU-5 :

Non règlementé