

ZONE 10AU

CARACTERE DE LA ZONE

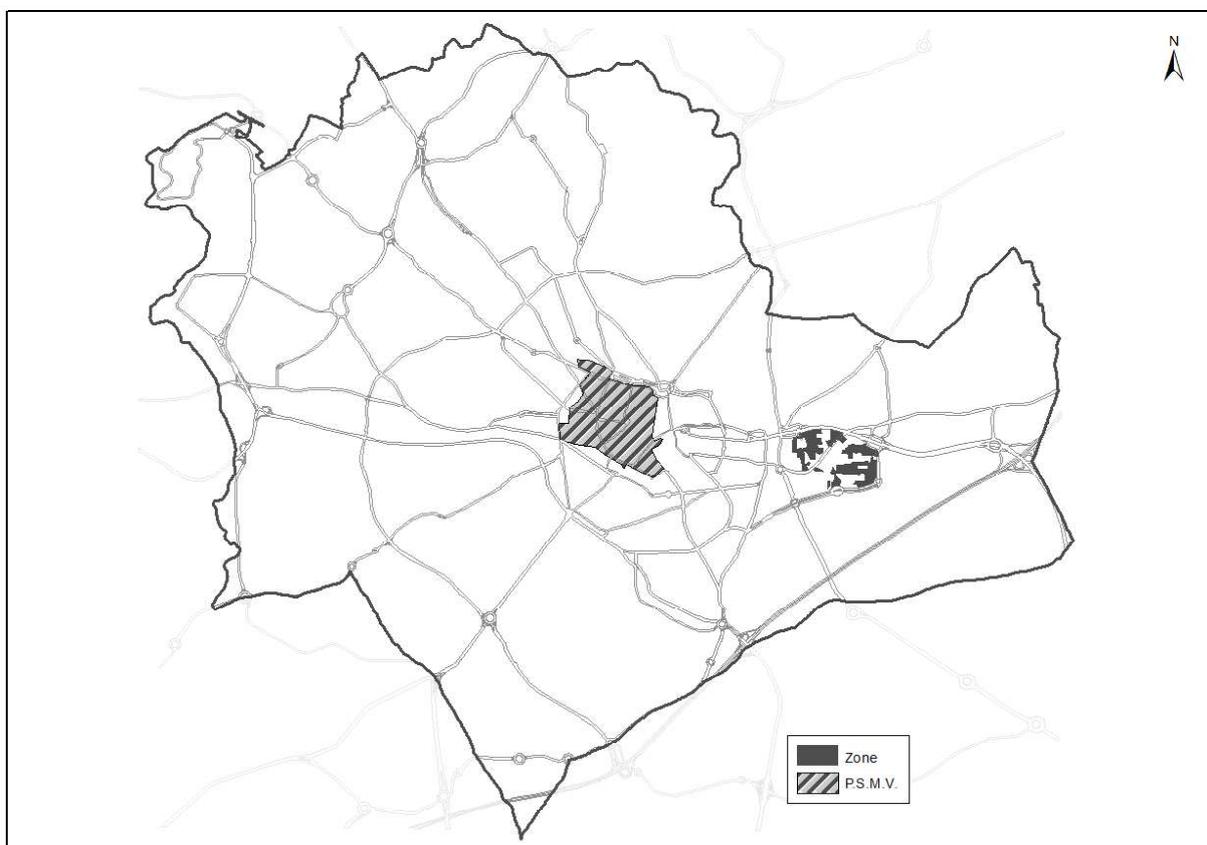
DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone, partiellement équipée, ponctuée seulement de quelques constructions existantes, qui se caractérise par une vocation principale d'habitat et de manière plus secondaire, d'activités.

Cette zone recouvre principalement la ZAC des Jardins de la Lironde.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jardins de la Lironde



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Créer un quartier de logements de qualité prenant en compte les caractères du site, dans lesquels s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

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

La zone se divise en quatre secteurs :

Secteur 10AU-1 : Il s'agit du secteur central de la zone ayant pour vocation les constructions destinées à l'habitation (dense) mais où pourront également être implantées des constructions destinées aux activités (bureaux, commerce...).

Secteur 10AU-2 : Il s'agit d'un secteur composant avec l'insertion dans le site de constructions existantes dont seule une extension mesurée est admise.

Secteur 10AU-3 : Il s'agit d'un secteur ayant pour vocation essentiellement des constructions destinées à l'habitation de densité modérée.

Secteur 10AU-4 : Il s'agit d'un secteur situé le long de l'avenue du Mondial 98 offrant une vitrine à l'implantation d'activités ou de services publics et privés.

Ces secteurs comprennent eux-mêmes des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions et des sections soumises à prescriptions architecturales particulières le long de l'avenue Pierre Mendès France et de l'avenue du Mondial 98.

– 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.

ATTENTION :

La zone est couverte en partie par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson. Les occupations et utilisations des sols comprises dans son périmètre doivent respecter les prescriptions et interdictions issues de ses dispositions.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

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

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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'industrie.

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

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

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3) Dans le secteur 10AU-2 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'industrie.

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

Toutes installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

4) Dans le secteur 10AU-3 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière.

Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 4.

5) Dans le secteur 10AU-4 :

Aux interdictions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent :

Les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 5).

6) 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 6).

7) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 7).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions :**1) Dans tous les secteurs :****Principe général :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 6) et 7) suivants :

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

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

2) Dans le secteur 10AU-1 :

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, à l'exclusion des casses automobiles, 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 collectif, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.

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

3) Dans le secteur 10AU-2 :

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

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

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

Les constructions ne sont admises qu'à la condition de constituer une extension mesurée des constructions existantes n'excédant pas 20 % de la surface de plancher existante.

4) Dans le secteur 10AU-3 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) 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 constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.

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

5) Dans le secteur 10AU-4 :

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

Les constructions destinées à l'habitation sont admises à condition d'être liées aux autres activités admises dans le secteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion des casses automobiles, 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 collectif, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, sous réserve :

- 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 ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

6) 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.

7) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d’inondation délimités aux 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.

8) 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.

9) 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

1) 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, ordures ménagères.

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

2) Dans les secteurs 10AU-1 et 10AU-4 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les dispositions suivantes :

Accès :

Les rampes d'accès au sous-sol intérieures aux constructions devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Les accès devront être situés à une distance d'au moins 20 mètres d'un carrefour.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Aux dispositions énoncées au paragraphe 1) s'ajoutent les dispositions suivantes :

Voies 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 nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

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

Garage :

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

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

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

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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

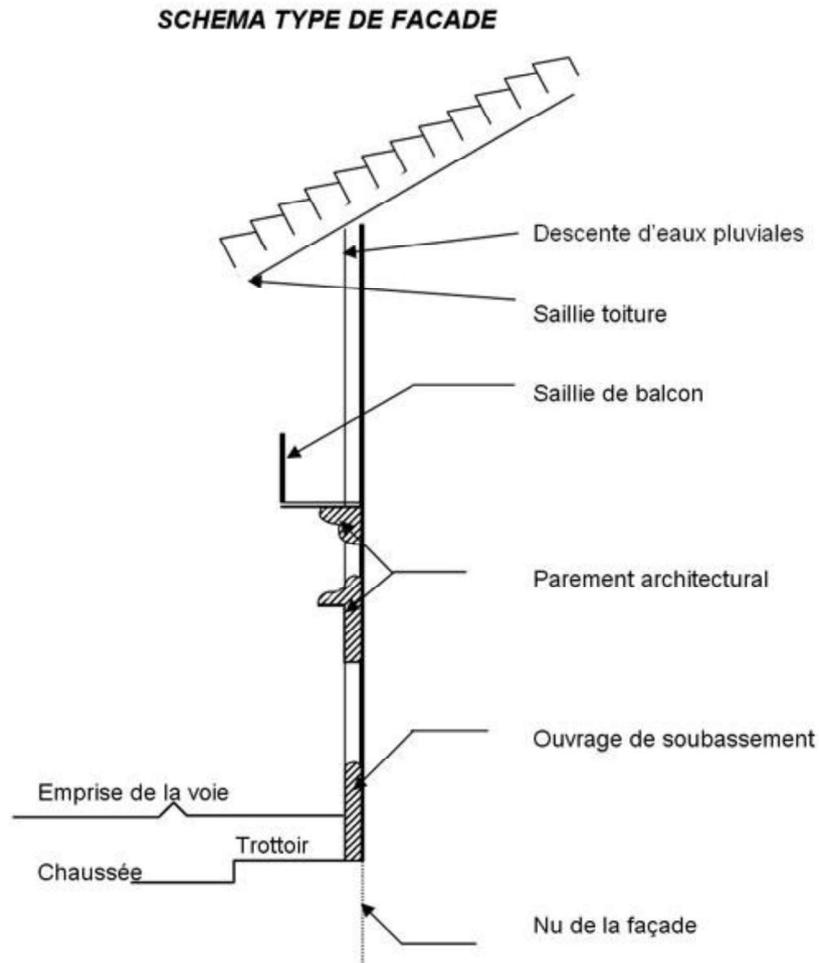
Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :

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

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

Définition de l'alignement :

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



1) Dans le secteur 10AU-1 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques.

Toutefois :

- des éléments en saillie au-delà de la limite d'implantation des constructions seront admises dans la limite de 2 mètres, y compris sur l'espace public, sous réserve dans ce dernier cas de respecter une hauteur minimum sur les voies liées au passage des véhicules de sécurité (5,00 mètres) et sur les trottoirs pour les piétons (4,00 mètres),
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement, appentis, abris fixes ou mobiles, superstructures liées aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...).

2) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect par rapport à l'alignement opposé : $D >$ ou $= A$.

Toutefois, lorsqu'une construction est édifiée à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect par rapport à l'alignement opposé applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

3) Dans le secteur 10AU-4 :

Sous réserve des dispositions définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement. Toutefois, des éléments en saillie sur l'espace public seront admis dans la limite de 2 mètres comptés horizontalement depuis le nu de la façade, sous réserve de respecter une hauteur minimum sur les voies liées au passage des véhicules de sécurité (5,00 mètres) et sur les trottoirs pour les piétons (4,00 mètres).

4) Dans les périmètres de prescriptions architecturales particulières indiqués aux documents graphiques du règlement :**a) Le long de l'Avenue Pierre Mendès France**

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

- un recul de 30 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul),
- dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue, dans les secteurs de règlement de la zone, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 70 % du linéaire total de cet axe.

b) Le long de l'Avenue du Mondial 98

Les constructions devront respecter les prescriptions suivantes :

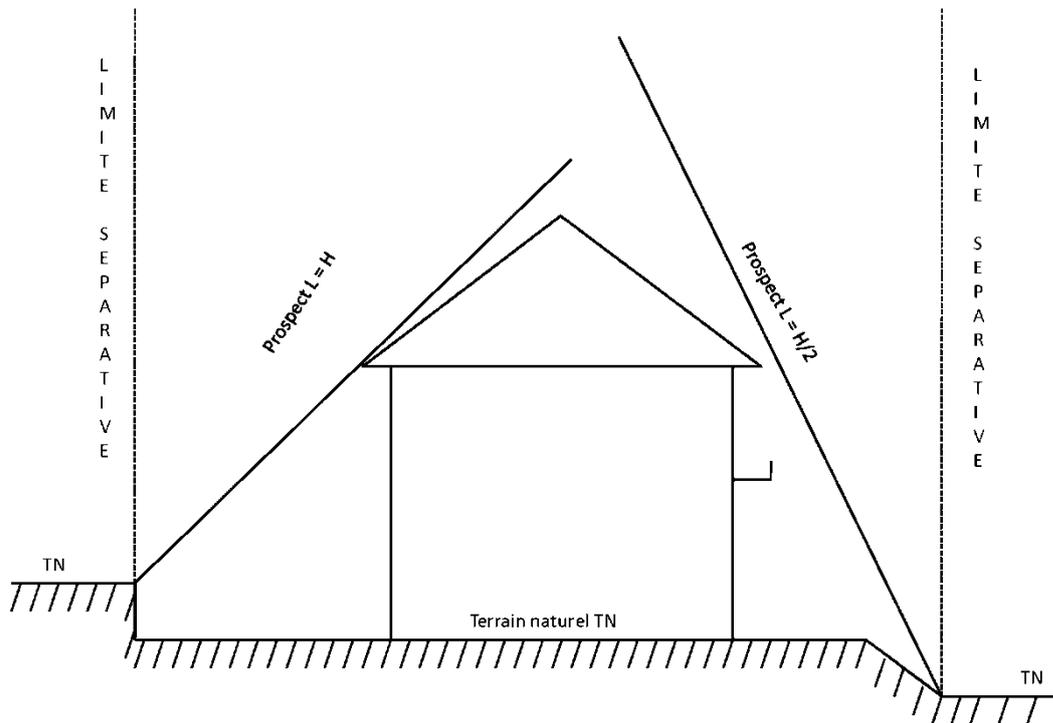
- un recul de 20 m par rapport à l'axe de la voie (sauf pour les aires de stationnement de surface ou en superstructure qui pourront être implantées dans cette marge de recul).

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 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 tous les secteurs :

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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définie par le règlement et ses documents graphiques, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative sous réserve des dispositions de l'article 10 qui s'appliquent y compris aux constructions situées de part et d'autre d'une limite séparative.

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 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.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions seront implantées en respectant la règle de prospect : $L = ou > à H$ et au minimum $L = ou > à 4$ mètres.

Toutefois, elles pourront être implantées en limite séparative :

- en cas de constructions annexes ne créant pas de surface de plancher, à condition cependant de ne pas avoir sur cette limite un linéaire total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3,50 mètres.
- en cas de construction nouvelle adossée à une construction existante sur le terrain voisin et avec un gabarit inférieur ou égal à celle-ci en limites séparatives, et sous réserve d'un accord écrit entre les propriétaires intéressés.

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 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.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions pourront être réalisées en limite séparative, sous réserve du respect des dispositions de l'article 10 qui s'appliquent y compris aux constructions situées de part et d'autre d'une limite séparative.

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 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**Définition :**

Pour l'application des dispositions du présent article :

- LM est la distance moyenne entre les bâtiments (façades principales en vis à vis), mesurée sur un même plan horizontal,
- H est la hauteur du bâtiment mesurée depuis la côte NGF de l'appui du premier niveau habité.

1) Dans tous les secteurs :**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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades ou parties de façades des constructions en vis à vis, comportant des vues principales telles que définies en annexe, doivent être édifiées au minimum à une distance (L_o) de 6 mètres ($L_o \geq 6$ mètres).

Ces façades doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent également à la règle suivante : les baies éclairant les pièces principales des logements telles que définies en annexe ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui depuis le niveau de l'appui des baies au nu extérieur de la façade serait vue sous un angle supérieur à l'angle formé par la droite : $H = 2LM + 3$.

(Schéma indicatif : cf. annexe).

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions situées sur une même unité foncière devront 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 est imposée entre deux constructions non contiguës.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les nus des façades ou parties de façades des constructions en vis à vis, comportant des vues principales telles que définies en annexe, doivent être édifiées au minimum à une distance (L_o) de 3 mètres ($L_o \geq 3$ mètres)

(Schéma indicatif : cf. annexe).

Article 9 : Emprise au sol**1) Dans le secteur 10AU-1 :**

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 liés à l'utilisation des espaces libres, notamment les abris de jardin, ainsi que les murs de soutènement, appentis, abris fixes ou mobiles, superstructures liées aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...).
- des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux 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, 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 autres secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions

Sauf disposition contraire résultant du présent article, 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 du Nivellement Général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

1) Dans tous les secteurs:

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

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

2) Dans le secteur 10AU-1 et 10AU-4:

a) Dans les périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions indiqués dans les documents graphiques du règlement :

a.1) Principe général :

Les constructions sont soumises à des normes de hauteur maximale (HM) propres à chacun des périmètres particuliers identifiés au paragraphe a.2) ci-dessous et reportés dans les documents graphiques du règlement.

Pour chacun de ces périmètres particuliers :

- un plafond général de hauteur Hg est fixé dans le tableau figurant au paragraphe a.2) ci-dessous ;
- un dépassement de ce plafond n'est possible que dans la limite de la hauteur maximale HM fixée dans le tableau figurant au paragraphe a.2) ci-dessous pour une surface de

plancher maximum également fixée dans ce tableau. Les cheminées et les antennes sont exclues de HM.

Dans tous les cas, de façon ponctuelle et pour des raisons architecturales, un chevauchement de deux bâtiments en vis-à-vis est cependant autorisé jusqu'à 4 mètres.

En outre, dans la limite de la hauteur maximale HM définie précédemment, la hauteur des constructions est soumise aux règles suivantes :

- la hauteur en tout point de la construction projetée en vis-à-vis de construction(s) existante(s) doit s'inscrire en dessous d'une droite de pente 2/1 dont le point d'attache se situe à 3 mètres au-dessus du 1^{er} niveau de plancher habité de la construction opposée existante comportant des vues principales,
- la règle de hauteur définie ci-dessus s'applique aussi de la construction existante vers la constructions projetée. Pour les constructions à usage d'habitation notamment, la hauteur de la construction existante va déterminer précisément le niveau du premier plancher habité comportant des vues principales en vis-à-vis,
- les constructions contiguës des constructions existantes ou projetées doivent présenter une différence de hauteur d'au moins un niveau dans la limite des plafond de hauteur définis précédemment.

(Schéma indicatif : cf. annexe).

a.2) Normes de hauteur :

Périmètres particuliers de hauteur maximale	H g (P1) (m NGF)	H M (P2) (m NGF)	surface de plancher maximale entre Hg et HM
A	50,6	56,2	1100 m ²
B	49	54,6	1500 m ²
C	48,5	51,3	700 m ²
D	51	53,8	800 m ²
E	52,5	55,3	900 m ²
F	50,2	55,8	2000 m ²
G	48	50,8	800 m ²
H	51	56,6	1600 m ²
I	50	55,6	1600 m ²
J	48,5	54,1	1600 m ²
K	50	55,6	800 m ²
M	46	52,5	1600 m ²
N	32,6	38,2	1100 m ²
O	46,7	53,7	(*)
P	53	60	(*)
Q	51,5	58,5	500 m ²
R	51,5	58,5	(*)
S	52	54	500 m ²
Z	44,3	52,4	2300 m ²

(*) 3500 m² de surface de plancher à répartir entre les périmètres O, P et R.

b) En dehors des périmètres particuliers de hauteur maximale des constructions indiqués dans les documents graphiques du règlement :

8 mètres.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

8 mètres.

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

Deux types de clôtures sont possibles :

- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau sont significatives, les clôtures se feront alors par l'intermédiaire des murs de soutènement. Ceux-ci présenteront une rupture franche entre ces deux espaces ; ils pourront être surmontés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- pour les espaces privatifs ou publics, lorsque les différences de niveau seront peu prononcées, les clôtures seront de type « grille de parc » ou grillage masqué par des plantations en haies ; elles ne pourront avoir une hauteur supérieure à 2 mètres.

b) antennes :

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques seront installées dans un emplacement non visible.

c) édicules :

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.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

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

L'emploi de matériaux d'aspect verrier réfléchissant sera interdit.

Les installations techniques, les édicules et autres émergences en toiture seront regroupés et intégrés à l'architecture de la construction sous des sur-toitures légères.

Les murs de soutènement, les appentis, les abris fixes ou mobiles, toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...), doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

Les murs de soutènement, les appentis, les abris fixes ou mobiles, toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre électrique ...), doivent avoir un aspect extérieur compatible avec le milieu environnant.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

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

Les édicules et les volumes techniques devront être intégrés dans le traitement architectural d'ensemble de la construction.

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 de véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

b) Règles particulières :

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

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

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

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1,7 places par logement) :

- dont 1 place pour 70 m² de surface de plancher au minimum devra être réalisée dans la ou les constructions projetées
- le nombre de places réalisées en surface ne peut être supérieur à 0.7 place pour 70 m² de surface de plancher.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.

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 40 m² de surface de plancher.

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

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

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :
1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).
- 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).

2) 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 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.

3) Rappel :

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux, et d'une aire de stationnement pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35 et R.151-46).
- Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par deux moyens (L.151-33) :
 - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
 - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

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.

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.

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

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement minimum.

2) Dans le secteur 10AU-1 :

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

Les espaces libres seront conçus en relation avec le parc public qui marque le site (plantations, clôtures ...). Ils l'accompagneront pour constituer une continuité végétale.

Les espaces verts viendront en limite des zones construites et proposeront un rapport franc avec le bâti. Entre espaces libres privés et espaces libres publics, l'implantation des clôtures et des limites séparatives s'intégrera au projet global des espaces paysagers.

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

3) Dans les secteurs 10AU-2 et 10AU-3 :

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

Un arbre à grand développement au minimum devra être planté par fraction de 200 m² d'espace libre.

Article 14 : Possibilité maximale d'occupation du sol**1) Dans le secteur 10AU-1 :**

Le secteur 10AU-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 169 000 m².

2) Dans le secteur 10AU-2 :

Pour l'extension mesurée des constructions existantes, la constructibilité nouvelle est limitée à 20 % de la surface de plancher existante.

3) Dans le secteur 10AU-3 :

La constructibilité des constructions existantes pourra être augmentée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

4) Dans le secteur 10AU-4 :

Le secteur 10AU-4 constitue un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 48 000 m².

**ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE 10AU
(DEFINITIONS)**

Bâtiment projeté :

Un bâtiment est projeté à partir du moment où le permis de construire est déposé.

Ilot bâti :

Un îlot bâti est un groupe d'habitations délimité par des rues ou d'autres espaces non construits.

Pièces principales :

Les pièces principales sont destinées au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue et comprennent les chambres isolées.

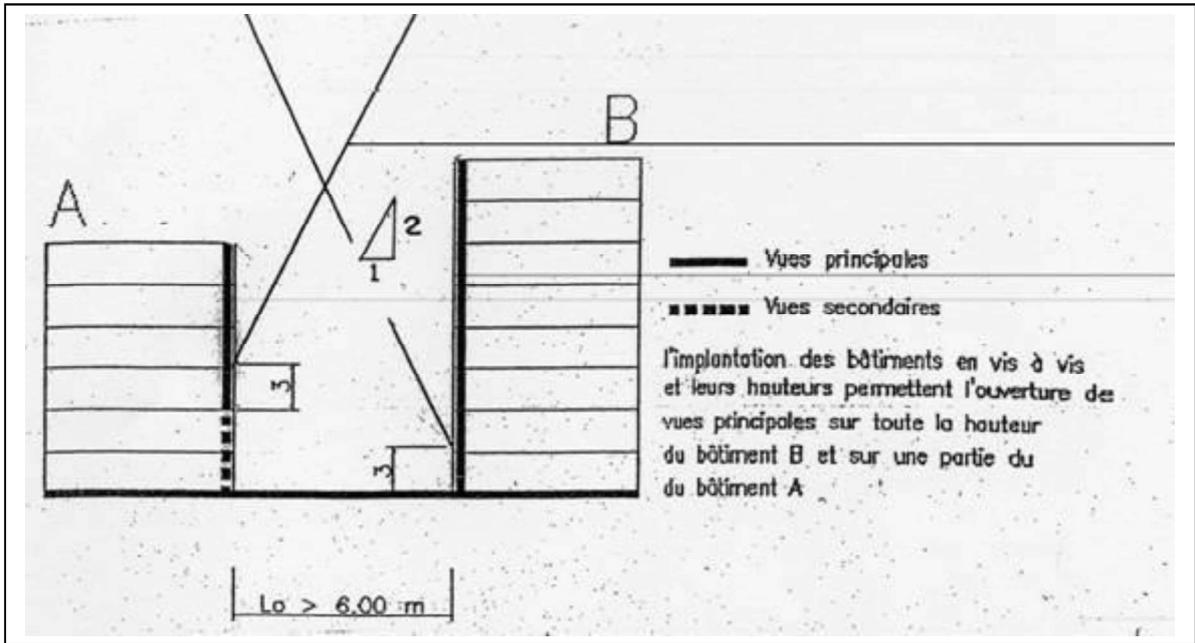
Vues principales :

Une vue principale est issue d'une baie éclairant une pièce principale d'habitation ou de travail.

SCHEMAS INDICATIFS

Secteur 10AU-1 :

Article 10



Secteur 10AU-4 :

Article 10

