

ZONE 2U2

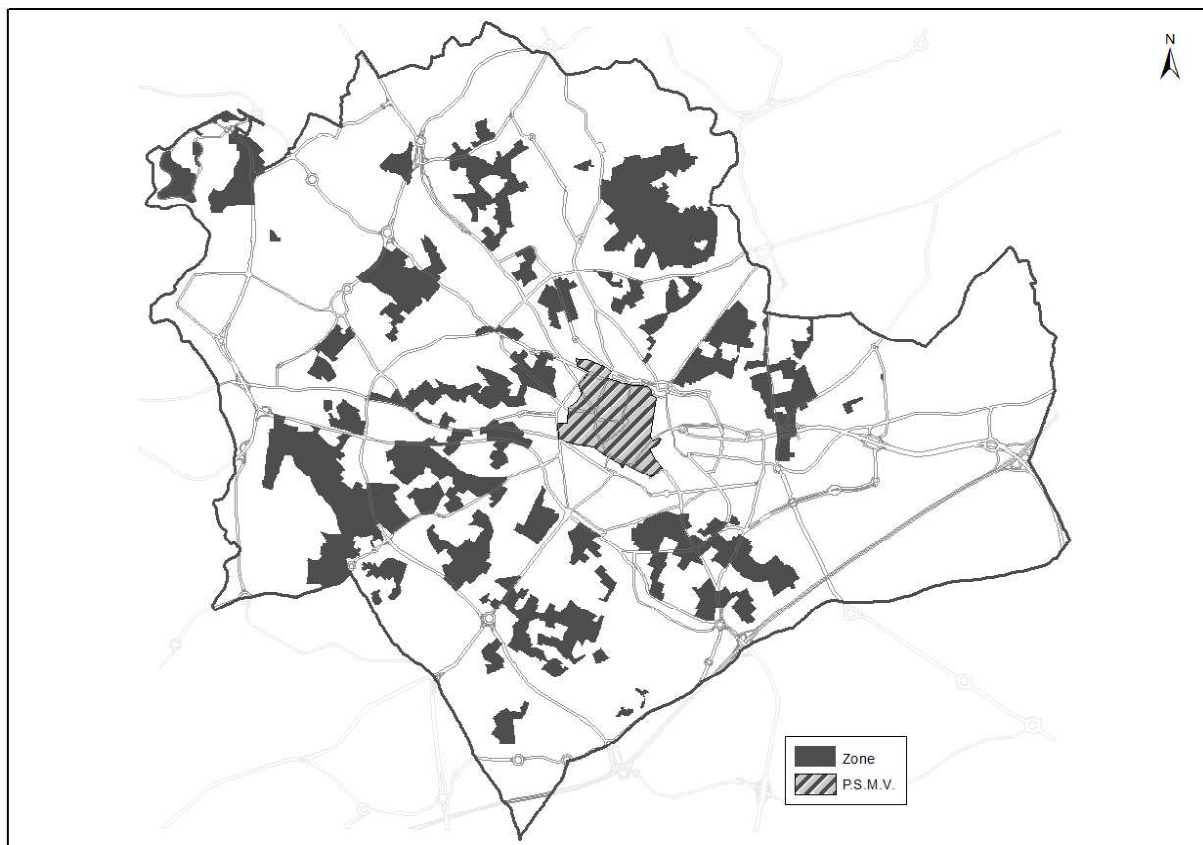
CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville. La mixité urbaine s'y exprime en général. Dans certains quartiers toutefois (voir secteurs de zone) le développement des activités, commerces et services de proximité est encouragé.

LOCALISATION :

Hauts de Massane, Hôpitaux-Facultés, les Cévennes, Alco, la Martelle, les Bouisses, les Grèzes, Fontcouverte, Croix d'Argent, Lemasson, avenue du colonel Pavelet, Saint Martin, Aiguelongue, la Pompignane, Blaise Pascal, rue du Pont Trinquat, Cadillac, Plan des Quatre Seigneurs, avenue du Père Soulas, Agriculture, avenue d'Assas, route de Lodève, cité Mion, Aiguerelles, les Aubes, avenue de la Justice, avenue du Professeur Grasset, Croix d'Argent, Tournezy, Bagatelle, Mas de Perrette.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain -), en prenant en compte certaines spécificités des différents quartiers, notamment :

- maintenir le caractère d'habitat, principalement individuel ;
- permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier, dans une recherche de qualité de l'environnement résidentiel.
- maintenir ou développer l'installation d'activités selon qu'elles sont, en l'état, suffisantes ou non ;

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

- Dans son ensemble, la zone 2U2 se caractérise par :
 - principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que des commerces, services et bureaux dont l'aspect extérieur est compatible avec le milieu pavillonnaire existant :
- 5 secteurs (2U2-1 à 2U2-5) divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment les règles de hauteur :
 - Secteurs 2U2-1 et 2U2-2 : regroupant la plupart des quartiers d'habitat individuel de la 2^{ème} couronne autour du centre-ville.
 - Secteur 2U2-3 : quartiers d'habitat individuel plus aéré (règles de prospect, d'espace libre adaptées en conséquences).
 - Secteur 2U2-4 : recoupe pour partie les anciennes ZAC Val de Croze, de l'Aiguelongue, de Tournezy et de la Croix d'Argent. Règles de hauteurs adaptées à la forme urbaine produite.
 - Secteur 2U2-5 : partie à caractère individuel du programme d'habitat du mas de Calenda (règles de prospect, d'espace libre adaptées en conséquence).
- 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.

ATTENTION :

La zone 2U2 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 sont interdits :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

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

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

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

2) Dans le secteur 2U2-3 sont interdits :

Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt.

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

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 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, par de stationnement couvert, combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- 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.

2) Dans le secteur 2U2-3 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

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 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, par de stationnement couvert, combustions.
- Les constructions destinées à l'artisanat,

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

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

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

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

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

Principe général

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

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

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

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 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 :

a) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

Les garages individuels et les parcs de stationnement privés doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles. En outre, ces garages et parcs ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique s'ils sont destinés à recevoir moins de 30 véhicules et ne peuvent présenter que deux accès au maximum sur une même voie pour 30 véhicules et au-delà.

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

b) Voiries privées

Les voies privées desservant des terrains ouverts à l'urbanisation devront avoir les caractéristiques suivantes :

Les voies privées existantes, non ouvertes à la circulation publique devront dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées 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.

Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Dans tous les secteurs :

a) Eau potable

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

b) Eaux usées / Eaux pluviales

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

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

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

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

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

c) Electricité

Les branchements "électricité", 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.

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40% de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur la dite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40%, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40%.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière.

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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussées ou parkings avec structure réservoir ;
- Bassins secs non couverts ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

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 du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sols existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

Définition de l'alignement :

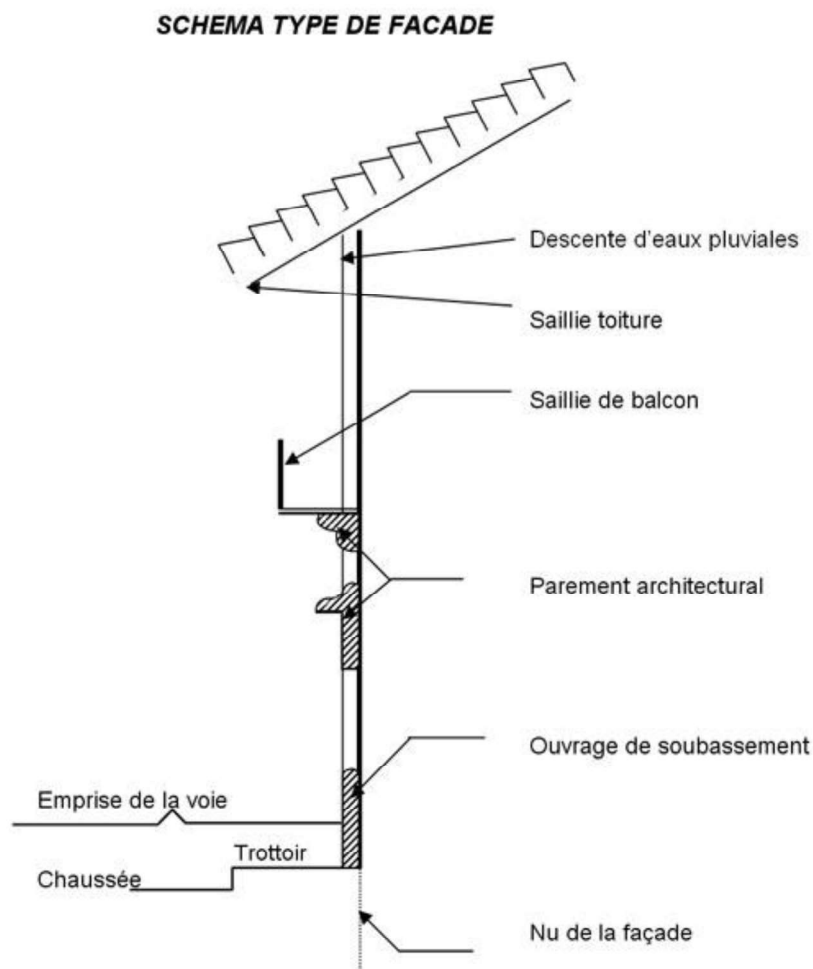
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.
- a.2) Sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

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



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

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

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

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

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

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

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

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-4 et 2U2-5 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 4 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect 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 les secteurs 2U2-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 4 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2 \times A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect 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.

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

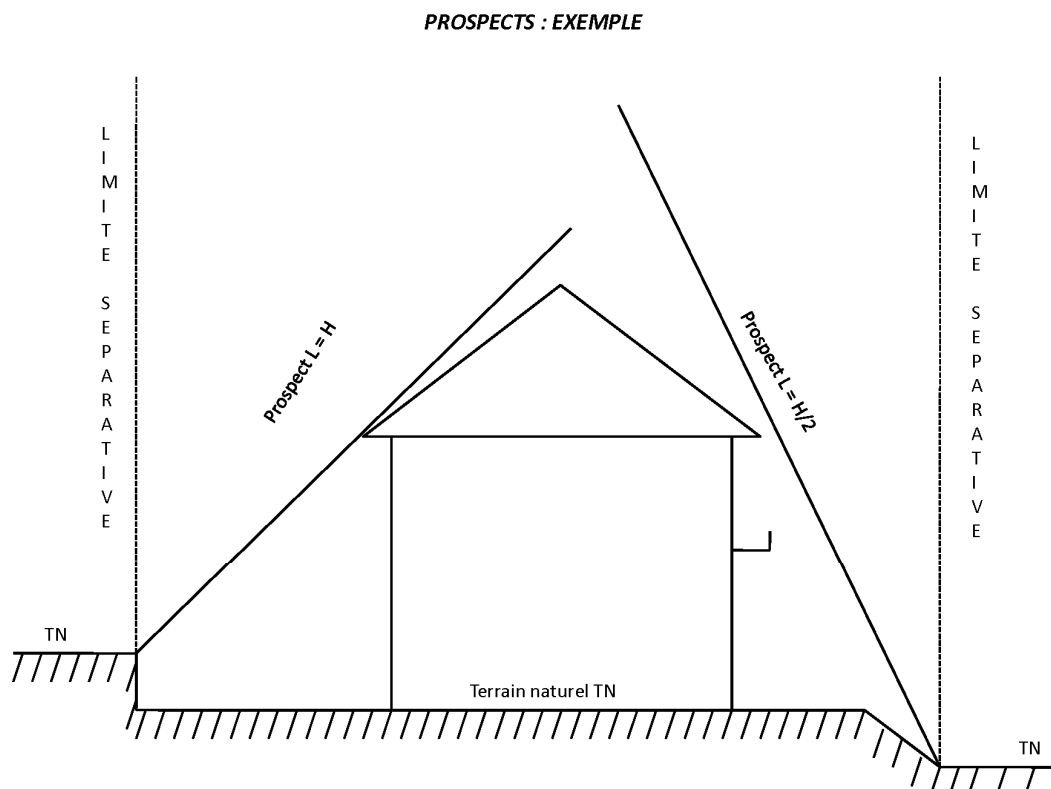
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

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

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



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

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

b) Règles particulières :

- Les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites ces annexes ne pourront avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres, et une hauteur maximale, supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.
- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative .
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant s'il est d'un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui du bâtiment existant.

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

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

Cette règle ne s'applique pas au mobilier urbain ainsi qu'aux extensions de constructions existantes notamment les terrasses couvertes ou non commerciale .;

2) Dans les secteurs 2U2-1 et 2U2-4 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > \text{à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 3$ mètres).

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

3) Dans les secteurs 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 :

$L > \text{ou} = \text{à } H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 4$ mètres

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

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**Dans tous les secteurs :****a) Principe général :**

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

b) Règles particulières :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal ;
- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF. Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

1) Dans tous les secteurs :

- La hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 2 et 3 suivants. Cependant, pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 8 mètres
 Dans le secteur 2U2-4..... 9 mètres

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

- dans les périmètres d'indice "a" : 49 mètres NGF hors tout
- dans les périmètres d'indice "b" : 55 mètres NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "d" : 13 mètres
- dans les périmètres d'indice "e" : 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : 21 mètres

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

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

a) En général

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

b) En ce qui concerne les bâtiments

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

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

• En limites séparative

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• A l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures ne pourront s'élever à plus de 1,20 m qu'à condition d'être érigées avec un traitement ou des matériaux différents au-dessus de cette hauteur, l'ensemble devant répondre à une conception esthétique et architecturale globale.

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

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

2) Dans les périmètres d'indice "W":

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

La démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

Le démontage en vue de la reconstruction à l'identique de ces immeubles ou parties d'immeuble pourra être autorisé ainsi que leur aménagement (surélévation, extension...) s'ils respectent les objectifs de préservation annoncés ci-dessus en participant à la mise en valeur recherchée, et s'ils répondent par ailleurs aux autres dispositions du présent règlement.

3) Dans les secteurs 2U2-3 et 2U2-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

D'autre part, sont seules admises dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation répondant aux caractéristiques suivantes :

- Les parements seront en matériaux naturels ou revêtus d'un enduit de teinte naturelle,
- Les murs pignons sont interdits en façade sur rue.

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

b) Règles particulières :

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

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions. Pour les constructions non répertoriées ci-dessous, seul le principe général s'applique.

Le calcul des places de stationnement nécessaire à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

• constructions destinées à l'habitation :

– constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

– constructions destinées à l'habitation collective :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places 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.

– 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.

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

– établissements d'enseignement public ou privé du 2^{ème} degré :

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves.

• constructions destinées au commerce :

1 place pour 40 m² de surface de plancher

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres

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

– résidences services personnes âgées :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements)

2) Dans le secteur 2U2-1 et 2U2-4 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent les quotas suivants :

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

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

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

3) Dans les secteurs 2U2-2, 2U2-3 et 2U2-5 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent les quotas suivants :

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

1 place pour 30 m² de surface de plancher.

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

4) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b, 2) et 3) 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.

5) 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

Ces 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.

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.
- Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

2) Dans les secteurs 2U2-1, 2U2-2 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m² ;
- 35 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m² et strictement inférieure à 5000 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m².

3) Dans le secteur 2U2-3 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 60 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 70 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

4) Dans le secteur 2U2-4 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 20 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

5) Dans le secteur 2U2-5 :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 500 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m².

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

Non réglementé