

## **ZONE 2U1**

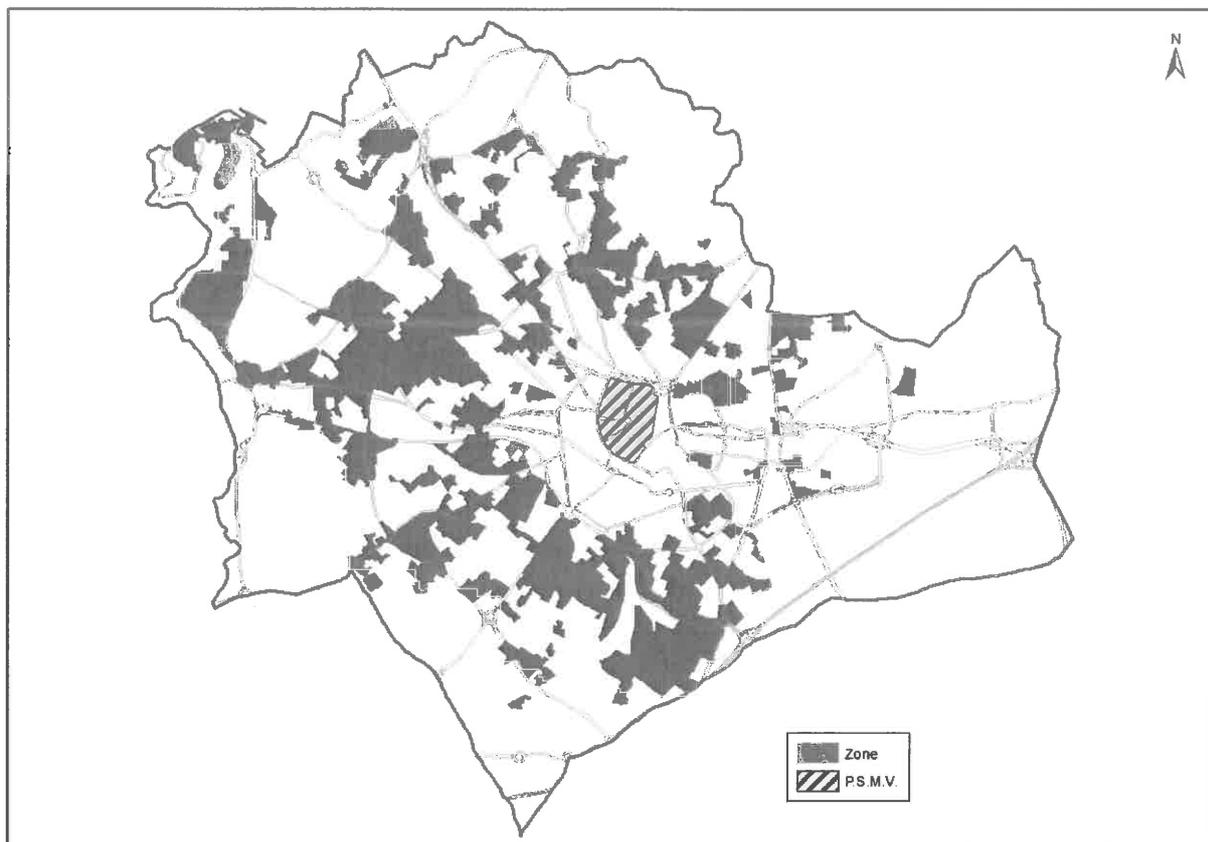
### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **DESCRIPTION :**

Elle se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situées dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville. La mixité urbaine s'y exprime.

#### **LOCALISATION :**

La Pompignane, Saint-Michel, Boirargues, la Mosson, Celleneuve, les Cévennes, Alco, la Martelle, la Chamberte, Estanove, Pas du Loup, Croix d'Argent, Lemasson, Saint Martin, Près d'Arènes, Aiguelongue, Bagatelle, Aiguerelles, les Aubes, Beaux-Arts, Boutonnet, Saint Priest, Quatre Seigneurs, Parc à ballon, Récamier, ZAC Mas des Moulins, ZAC Mas d'Alco, route de Ganges, La Baume.



#### **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 des spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartiers.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

– Dans son ensemble, la zone 2U1 se caractérise par :

- l'admission de toutes constructions autres que les installations classées soumises à autorisation non utiles au fonctionnement urbain collectif ;

- COS et hauteur importants permettant notamment les constructions à usage d'habitations collectives

– 12 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles de COS et de hauteur :

- secteur 2U1-1 : secteur de référence de la zone 2U1 regroupant la plupart des quartiers d'habitat collectif situés dans la deuxième couronne autour du centre historique.

- secteur 2U1-2 : quartier Mosson. COS plus important prenant en compte les densités actuelles du quartier et permettant l'évolution des bâtiments.

- secteur 2U1-3 : quartier Mosson sud (autour du Mail)  
COS non réglementé pour permettre l'évolution des bâtiments existants et la réalisation de locaux d'activités en liaison avec la zone franche urbaine.

- secteur 2U1-4 : Route de Boirargues  
possibilité de construire en limite séparative

- secteur 2U1-5 : recoupe le périmètre de la ZAC Mas des Moulins. Surface de plancher constructible maximale et hauteur limitée.

- secteur 2U1-6 : parc d'activité des Près d'Arènes, épannelage des hauteurs et COS plus important pour le logement collectif afin de permettre une mutation progressive vers un quartier résidentiel. L'îlot ouvert sera la forme urbaine recherchée, ce qui signifie que les alignements bâtis seront régulièrement interrompus afin de ménager des percées vers les cœurs d'îlots. Plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement.

- secteur 2U1-7 : recoupe le périmètre de la ZAC du Mas d'Alco. Surface de plancher constructible maximale. Hauteur limitée.

- Secteur 2U1-8 : Route de Ganges et Près d'Arènes / Saint Hilaire. Secteurs d'aménagement spécifiques avec une densité (COS) importante ; possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres, de 6 mètres sur la rue Saint Hilaire.

- Secteur 2U1-9 : St Lazare, rue du 81<sup>e</sup> R.I., Mas de Calenda, cité Mion, route de Vauguières, Collège des Ecossais : hauteur limitée à 15 mètres.

- Secteur 2U1-10 : Petit Bard : densité et hauteur plus importantes pour prendre en compte les spécificités de ce secteur et son évolution.

- Secteur 2U1-11 : Avenue Saint Lazare : règles d'emprise au sol.

- Secteur 2U1-12 : rue Croix de Las Cazes : hauteur limitée à 18 mètres et règle de stationnement particulière.

- Secteur 2U1-13 : ancienne caserne Guillaut. Possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, possibilité de construire jusqu'en limite séparative, règle de stationnement particulière, espaces libres et plantations déréglés.

- Secteur 2U1-14 : Rue du Jeu de Mail des Abbés : espaces libres et de plantations à 30%.

- 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 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 les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 :**

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 constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

Les 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 à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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 2U1-6 :**

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

Les 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 à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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 tous les secteurs :**

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, parc de stationnement couvert, combustions ;

### **2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 :**

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

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

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

### **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 sociaux aidés par l'Etat dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :**

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter une part de logement social aidé par l'Etat en fonction des tranches suivantes (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) :

- Tranche 1 : De 1200 à 2500 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $SDP^{(1)}$  du projet x 20%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

- Tranche 2 : De 2501 à 5000 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20 \% + (\text{SDP}^{(1)} \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

- Tranche 3 : à partir de 5001 m<sup>2</sup>, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20 \% + 2500 \times 25\% + (\text{SDP}^{(1)} \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1200 m<sup>2</sup> ;
- aux résidences de tourisme.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement (ZAC), à l'exception des résidences de tourisme, l'obligation de réalisation de logement social aidé par l'Etat (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération, déduction faite des superficies de logement social aidé par l'Etat déjà existantes. Cette obligation est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

## 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 manoeuvres 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 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14:**

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

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 m<sup>2</sup> 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 ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.

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 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.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert 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 oeuvre 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.

**3) Dans le secteur 2U1-6 :**

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

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 2 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.

En cas d'extension mesurée, de transformation 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 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.

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 oeuvre 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 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.

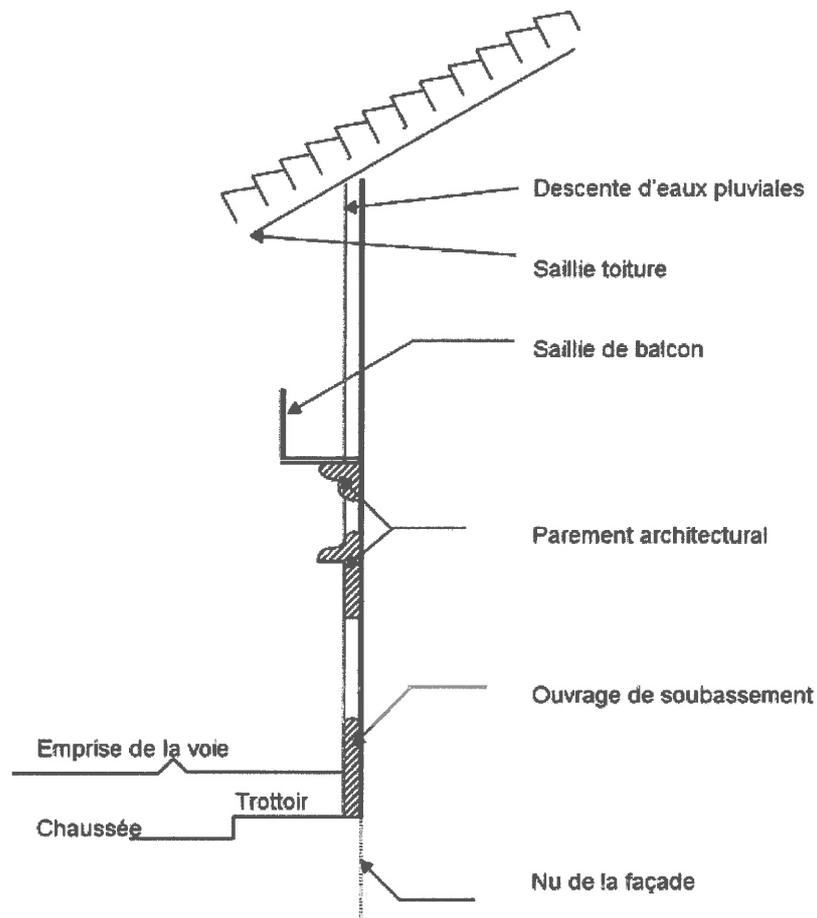
#### **1) Dans tous les secteurs :**

##### **a) Principe général :**

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

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

**SCHEMA TYPE DE FACADE**



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

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

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

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

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

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

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

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

## **2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14 :**

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

Règle de prospect :  $D > \text{ou} = 2/3 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'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 le secteur 2U1-4 :**

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

:

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

Cas particulier : Lorsqu'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) Dans le secteur 2U1-6 :**

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

- Sur la rue de l'Industrie et l'avenue du Marché Gare, les constructions seront implantées en ordre continu à l'alignement des voies.
- Sur les autres voies, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique, recul de 3 mètres. Aux étages, ce recul pourra être ramené à 1,50 mètres maximum sur tout ou partie de la façade.
- Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :
  - la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;
  - l'aménagement des accès ;

- ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 6 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.

**5) Dans le secteur 2U1-5 :**

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

**6) Dans le secteur 2U1-8 :**

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

- Les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Sur la rue Saint Hilaire, les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de 6 mètres par rapport à l'alignement.

Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits ou interruptions partiels.

**7) Dans le secteur 2U1-11**

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

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

Des retraits partiels seront admis pour :

- la création de loggias,
  - l'aménagement des accès des constructions,
  - la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 2) En dehors des cas d'implantation obligatoire indiqués aux documents graphiques du règlement, les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

**8) Dans le secteur 2U1-13 :**

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

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

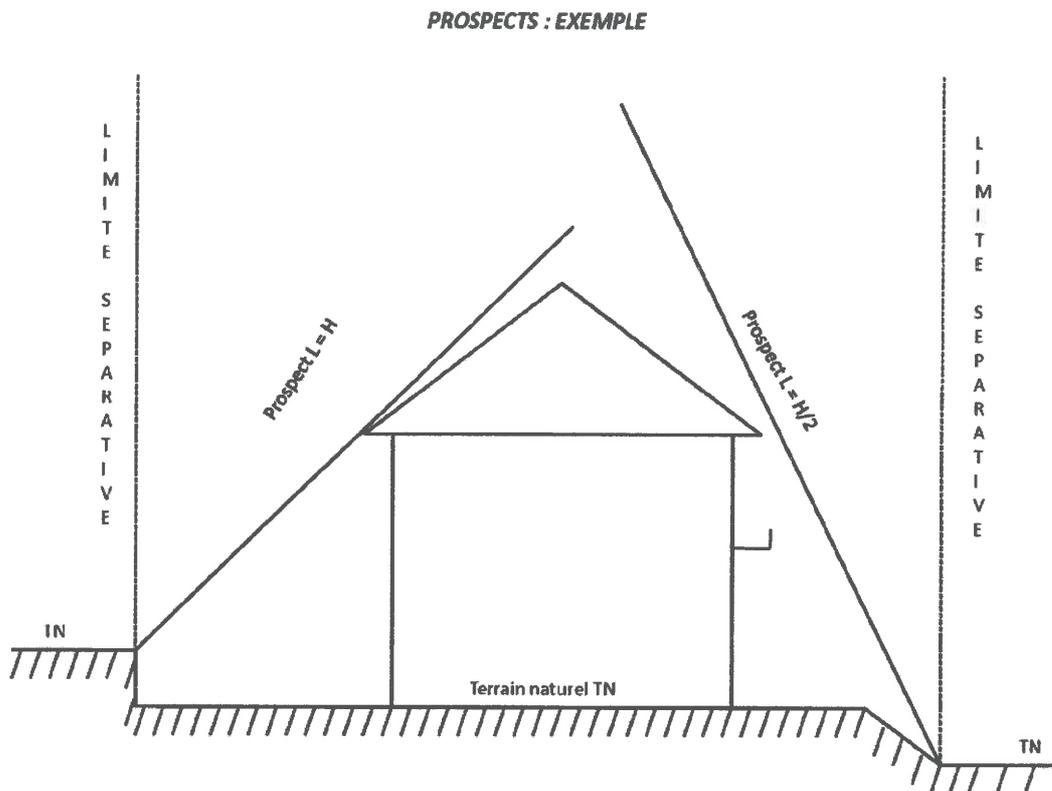
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

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

### Définition du prospect par rapport aux limites séparatives :

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

- la variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative 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, telle que définie à l'article 10,

supérieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.

- 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 :

- En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, celles-ci 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, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

**2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14:**

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative 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 2U1-3, 2U1-4 et 2U1-5 :**

– façades latérales

L'implantation des constructions pourra être mitoyenne sur les limites séparatives de façon à créer un ordre urbain continu. Cependant, dans le cas où cette implantation mitoyenne ne serait pas retenue, on respectera la règle  $L > \text{ou} = H/2$  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.

– façades arrières

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle devra respecter la règle  $L > \text{ou} = H/2$  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.

**4) Dans le secteur 2U1-6 :**

– façades latérales

L'implantation des constructions pourra être mitoyenne sur les limites séparatives de façon à créer un ordre urbain continu. Cependant, dans le cas où cette implantation mitoyenne ne serait pas retenue, on respectera la règle  $L > \text{ou} = H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = \text{à } 6$  mètres.

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

– façades arrières

L'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle devra respecter la règle  $L > \text{ou} = H/2$  et au minimum  $L > \text{ou} = 6$  mètres.

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

**5) Dans le secteur 2U1-8 :**

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 au tiers de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > \text{ou} = H/3$  et au minimum  $L > \text{ou} = 3$  mètres).

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

**6) Dans le secteur 2U1-11 :**

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions,
- soit en retrait, dans une bande de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

**7) Dans le secteur 2U1-13 :**

Les constructions pourront être implantées jusqu'en limites séparatives.

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

**1) Dans tous les secteurs :**

**Principe général :**

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

**2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 :**

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 bâtiments non contigus.

**3) Dans le secteur 2U1-6 :**

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 8 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**4) Dans le secteur 2U1-8 :**

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

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

**1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 :**

Non réglementé.

**2) Dans le secteur 2U1-6 :**

Les constructions seront implantées dans une bande de 20 mètres par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

**3) Dans le secteur 2U1-11 :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement. Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;
- 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 surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.

## **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 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.

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

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

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

- dans les secteurs :  
2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-8, 2U1-10, 2U1-13.....21 mètres
  - dans le secteur 2U1-5, 2U1-9 ..... 15 mètres
  - dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-14 ..... 16 mètres
- Excepté pour les bâtiments implantés le long de la rue de l'Industrie et de l'avenue du Marché Gare (ainsi qu'en retour sur 20 mètres sur les voies sécantes) où la hauteur autorisée est de 19 mètres.
- dans le secteur 2U1-7 ..... 10 mètres
  - dans le secteur 2U1-11
    - dans le périmètre A : ..... 10 mètres
    - dans le périmètre B : ..... 14 mètres
    - dans le périmètre C : ..... 16 mètres
    - dans le périmètre D : ..... 21 mètres
  - dans le secteur 2U1-12 ..... 18 mètres

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

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

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 les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 :**

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

• en limites séparatives

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

• à l'alignement des voies et emprises publiques

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

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

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

**3) Dans le secteur 2U1-6 :**

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

• en limites séparatives

Hauteur maximum 1,70 m, dont 0,60 m de mur bahut surmonté d'un barreaudage agrémenté de plantations.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum 1,70 m. En outre les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'un barreaudage, agrémenté de plantations.

**4) Dans le secteur 2U1-11 :**

En ce qui concerne les toitures

Les toitures en pente ne sont pas autorisées.

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

Hauteur maximum 2 m. Les clôtures seront constituées d'une grille à barreaudage agrémentée de plantations. Les murs bahut ne sont pas autorisés.

En ce qui concerne la volumétrie :

Une cohérence architecturale et volumétrique devra être trouvée pour les constructions le long des voies publiques. Le long de l'avenue Saint Lazare, un retrait du dernier niveau sera privilégié.

**5) Dans les périmètres d'indice "W":**

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

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

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

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

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

**1) Dans tous les secteurs :**

**a) Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées,

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

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

- établissements d'enseignement public ou privé du 1er et 2ème degré,

- 1,5 places par classe

- 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves, uniquement pour les établissements du 2ème degré.

## 2) Dans le secteur 2U1-4 :

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

- constructions destinées à l'habitation,

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

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

- constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

- hôtel :

- 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).

## 3) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-9 et 2U1-14:

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

- constructions destinées à l'habitation :

– constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

– constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

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

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

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

1 place pour 40 m<sup>2</sup> 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).

#### **4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3 et 2U1-10 :**

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

• constructions destinées à l'habitation,

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

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

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher quelle que soit la destination des locaux.

Nonobstant la règle définie ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

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

#### **6) Dans le secteur 2U1-11 :**

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

- constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

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

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

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

1 place pour 40 m<sup>2</sup> 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).

Les stationnements extérieurs ne sont pas autorisés.

#### **7) Dans le secteur 2U1-12 :**

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

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 75 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

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

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

1 place pour 40 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

• 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).

**8) Dans le secteur 2U1-13 :**

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

• constructions destinées à l'habitation :

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

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

• constructions destinées aux bureaux :

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

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

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

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maisons de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes....) :

1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

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

**9) Dans les périmètres de desserte par le tramway :**

Nonobstant les quotas définis aux paragraphes 1) sous chapitre b), 2), 3), 4) et 5) précédents et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable aux constructions autres que celles destinées à l'habitation est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **10) 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 financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.123-1-13).
- En cas de contraintes d'ordre technique 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 trois moyens (L.123-1-12) :
  - 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 à défaut, par le paiement de la participation mentionnée aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme

### **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 2U1-1, 2U1-9 et 2U1-12 :**

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m<sup>2</sup> ;
- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et strictement inférieure à 5000 m<sup>2</sup> ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>.

## **3) Dans le secteur 2U1-7:**

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de la parcelle.

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

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de la parcelle.

## **5) Dans le secteur 2U1-4 :**

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 5 % de la surface de la parcelle.

## **6) Dans le secteur 2U1-5 et 2U1-10 :**

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10 % de la surface de la parcelle.

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

Les surfaces traitées en espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espace vert, ces plantations pourront être réalisées en bosquets.

## **8) Dans le secteur 2U1-11 :**

Les surfaces traitées en espaces verts devront être plantées à raison d'un arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert, ces plantations pourront être réalisées en bosquets.

**9) Dans le secteur 2U1-13 :**

Non réglementé.

**10) Dans le secteur 2U1-14 :**

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de la parcelle

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)****1) Dans tous les secteurs :****Principe général :**

En application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des COS, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-4, 2U1-9 et 2U1-12 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ces secteurs est de 1 quelles que soient les destinations des immeubles :

**3) Dans les secteurs 2U1-2:**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1,5 quelles que soient les destinations des constructions.

Toutefois, dans le secteur 2U1-2, en application de l'article L.123-1-5 5<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

**4) Dans les secteurs 2U1-3, 2U1-10, et 2U1-11, 2U1-13 et 2U1-14 :**

Le C.O.S est non réglementé.

**5) Dans le secteur 2U1-5 :**

Le secteur 2U1-5 constitue un îlot au sens de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme.  
La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 19 000 m<sup>2</sup>.

**6) Dans le secteur 2U1-6 :**

- C.O.S. de 1 : quelles que soient les destinations des immeubles de la zone qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 1 affecté uniquement aux constructions ou parties de constructions à usage d'habitation et aux équipements publics qui peut se cumuler avec le
- C.O.S de 0,2 affecté uniquement aux commerces situés en pied d'immeuble sur la rue de l'Industrie et l'avenue du Marché Gare

**7) Dans le secteur 2U1-7 :**

Le secteur 2U1-7 constitue un îlot au sens de l'article L 123-3 du code de l'urbanisme.  
La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 116 600 m<sup>2</sup>.

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

- C.O.S. de 1,5 quelle que soit la destination des constructions qui peut se cumuler avec le
- C.O.S de 0,1 affecté aux équipements publics.

## **ZONE 2U2**

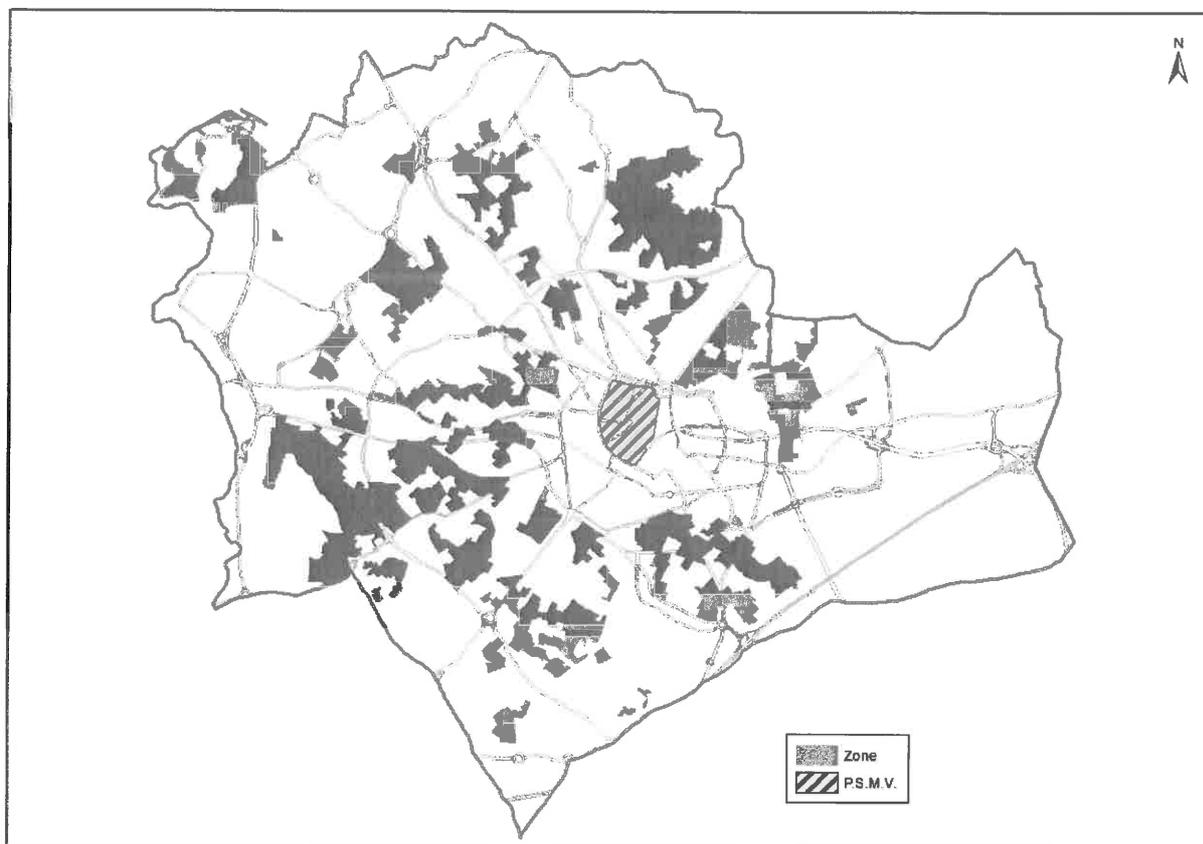
### **CARACTERE DE LA ZONE**

#### **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 ;
  - un C.O.S. pour les équipements publics suffisant pour permettre de créer des polarités ou des centralités de quartier ;
- 5 secteurs (2U2-1 à 2U2-5) divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment les règles du COS ou de hauteur :
  - Secteurs 2U2-1 et 2U2-2 : regroupant la plupart des quartiers d'habitat individuel de la 2<sup>ème</sup> couronne autour du centre ville. COS plus fort en 2U2-1 pour favoriser les commerces, les activités et les services de proximité.
  - Secteur 2U2-3 : quartiers d'habitat individuel plus aéré (règles de prospect, d'espace libre et de COS 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 et de COS 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 et de COS 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 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 sociaux aidés par l'Etat dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter une part de logement social aidé par l'Etat en fonction des tranches suivantes (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) :

- Tranche 1 : De 1200 à 2500 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $SDP^{(1)}$  du projet x 20%
- (1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation
- Tranche 2 : De 2501 à 5000 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$
- (1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation
- Tranche 3 : à partir de 5001 m<sup>2</sup>, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20\% + 2500 \times 25\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$
- (1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1200 m<sup>2</sup> ;
- aux résidences de tourisme.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement (ZAC), à l'exception des résidences de tourisme, l'obligation de réalisation de logement social aidé par l'Etat (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération, déduction faite des superficies de logement social aidé par l'Etat déjà existantes. Cette obligation est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments le justifie.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>.

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 oeuvre 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.

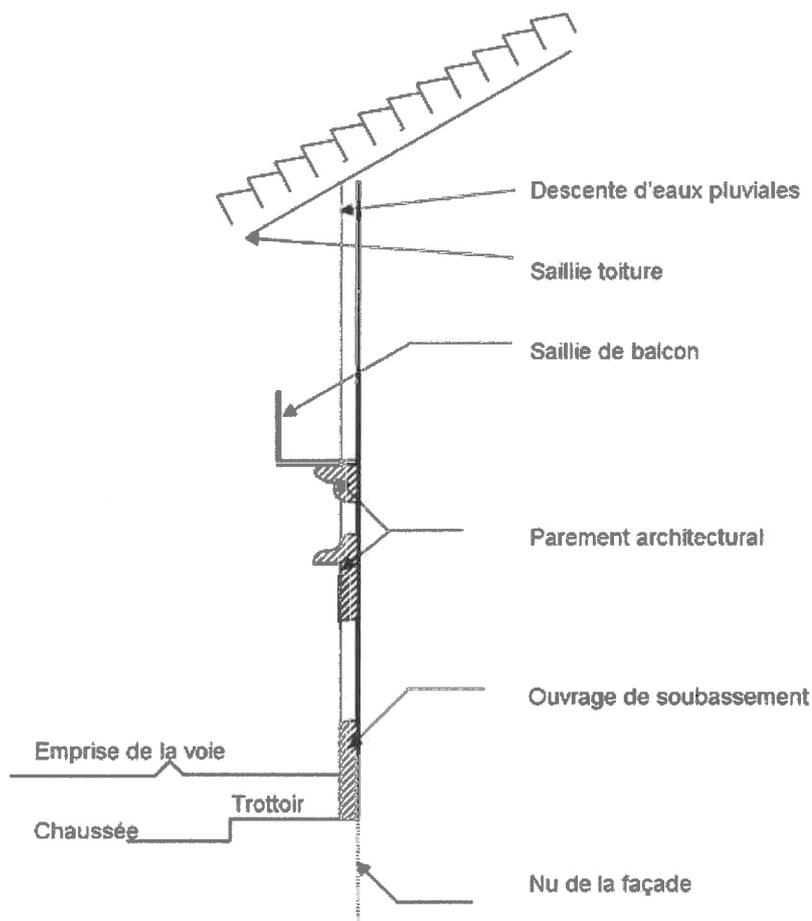
### **1) Dans tous les secteurs :**

#### **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 :**

**SCHEMA TYPE DE FACADE**



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

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

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

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

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

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

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

**b-3) Saillies de toitures :**

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

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

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

**b-4) Autres saillies en façades :**

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

**2) Dans les secteurs 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.

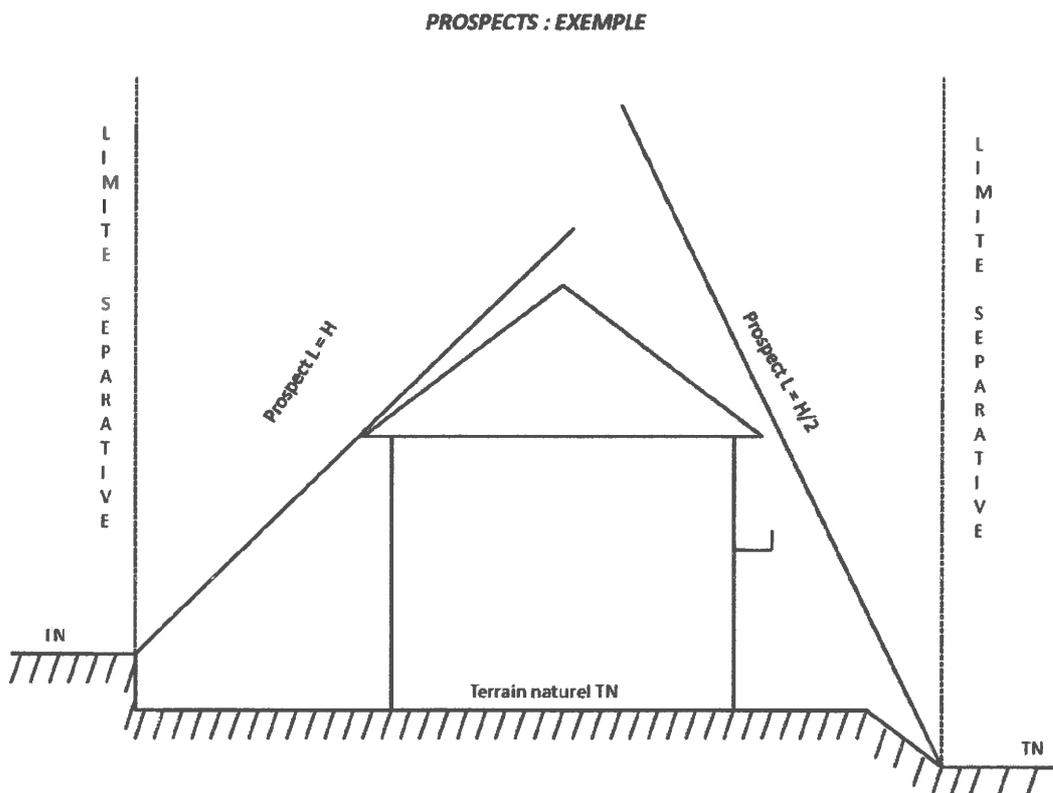
## **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**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 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. (  $L = \text{ou} > H/2$  et au minimum  $L = \text{ou} > 3$  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 :**

$L > \text{ou} = H$  et au minimum  $L > \text{ou} = 4$  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 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 dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
  - établissements d'enseignement public ou privé du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> degré.
    - 1,5 places par classe
    - 1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves, uniquement pour les établissements du 2<sup>ème</sup> degré.
- constructions destinées au commerce :
  - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

## **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**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 situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable aux constructions autres que celles destinées à l'habitation est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**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 financés avec un prêt aidé par l'Etat (L.123-1-13).
- En cas de contraintes d'ordre technique 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 trois moyens (L.123-1-12) :
  - 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 à défaut, par le paiement de la participation mentionnée aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

**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 m<sup>2</sup> ;
- 35 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> et strictement inférieure à 5000 m<sup>2</sup> ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup> ;
- 70 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup> ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

## **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 m<sup>2</sup> ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>.

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

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

#### **Principe général :**

En application de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des COS, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

### **2) Dans le secteur 2U2-1 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1 qui se répartit de la manière suivante :

- C.O.S. de 0,5 : quelles que soient les destinations des immeubles pour l'ensemble de la zone, qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 0,2 : affecté uniquement aux constructions ou parties de constructions à usage de commerce, services de proximité, d'activités et aux équipements publics qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 0,3 : affecté uniquement aux équipements publics.

### **3) Dans le secteur 2U2-2 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1 qui se répartit de la manière suivante :

- C.O.S. de 0,5 : quelles que soient les destinations des immeubles pour l'ensemble de la zone, qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 0,5 : affecté uniquement aux équipements publics.

### **4) Dans le secteur 2U2-3 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 0,75 qui se répartit de la manière suivante :

- C.O.S. de 0,25 : quelles que soient les destinations des immeubles pour l'ensemble de la zone, qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 0,50 : affecté uniquement aux constructions ou parties de construction à caractère public.

### **5) Dans le secteur 2U2-4:**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1 qui se répartit de la manière suivante :

- C.O.S. de 0,75 : quelles que soient les destinations des immeubles pour l'ensemble de la zone, qui peut se cumuler avec le,
- C.O.S. de 0,25 : affecté uniquement aux constructions ou parties de construction à caractère public.

Toutefois, en application de l'article L.123-1-5 5<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme, la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourra, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie.

**6) Dans le secteur 2U2-5 :**

Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1 qui se répartit de la manière suivante :

- C.O.S. de 0,45 : quelles que soient les destinations des immeubles pour l'ensemble de la zone, qui peut se cumuler avec le
- C.O.S. de 0,55 : affecté uniquement aux équipements publics