

ZONE 2U6

CARACTERE DE LA ZONE

DESCRIPTION :

Cette zone se compose principalement de constructions destinées à l'habitation organisées autour d'une esplanade, d'une place publique et de rues adjacentes comportant notamment des commerces et des bureaux.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC de la Fontaine.

LOCALISATION :

La Fontaine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Rééquilibrer le quartier à l'Ouest autour du vieux Celleneuve,
- Favoriser le renforcement du rôle de pôle de quartier joué par celui-ci,
- Permettre la réalisation des équipements sportifs et sociaux complémentaires nécessaires au quartier.

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone se divise en 3 secteurs :

Les secteurs 2U6-1 et 2U6-2 : Ce sont des secteurs de mixité urbaine qui accueille autour d'un espace public central des constructions destinées non seulement à l'habitation mais aussi au commerce et aux bureaux notamment.

Le secteur 2U6-3 : Ce secteur situé près d'un grand carrefour, est davantage marqué par une vocation d'activités.

Une surface de plancher maximale constructible est définie pour l'ensemble de ces secteurs.

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

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans le secteur 2U6-3 :

Les constructions destinées à l'habitation.

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

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

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

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

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

Les habitations légères de loisirs.

2) Dans les autres secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

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

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

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

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

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

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

Les habitations légères de loisirs.

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).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions:**1) Dans le secteur 2U6-3 :**

Sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 3) suivant :

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

Les constructions destinées à l'industrie ;

Les constructions destinées à l'artisanat ;

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;

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

2) Dans les autres secteurs :

Sous réserve du respect des règles définies au paragraphe 3) suivant :

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 ;

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.

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 pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

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

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

logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

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

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

Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

Logements en accession abordable

- *Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement*
 - En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
 - A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m², doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m² et prévoyant de

substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m², doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1^{er} juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

5) Conditions particulières relatives à la taille des logements dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans les secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique à la taille des logements (pièce n° IV-2-g du PLU), soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant un programme de logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages doit prévoir d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans ce programme à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette disposition n'est pas applicable :

- aux programmes de logement ci-avant décrits d'une surface de plancher inférieure à 1800 m² ;
- aux hébergements dans des résidences ou foyers avec service, et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :Accès

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines voies importantes repérées aux 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 accès doivent présenter au débouché sur la rue et en retrait de l'alignement sur une distance d'au moins 5 mètres une pente n'excédant pas 5 %.

Article 4 : Desserte par les réseaux**1) Dans tous les secteurs :**a) Eau potable

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

b) Eaux usées/ Eaux pluviales

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

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

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

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

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 réseaux doivent être obligatoirement souterrains.

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 le secteur 2U6-3 :

Eaux usées :

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

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.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

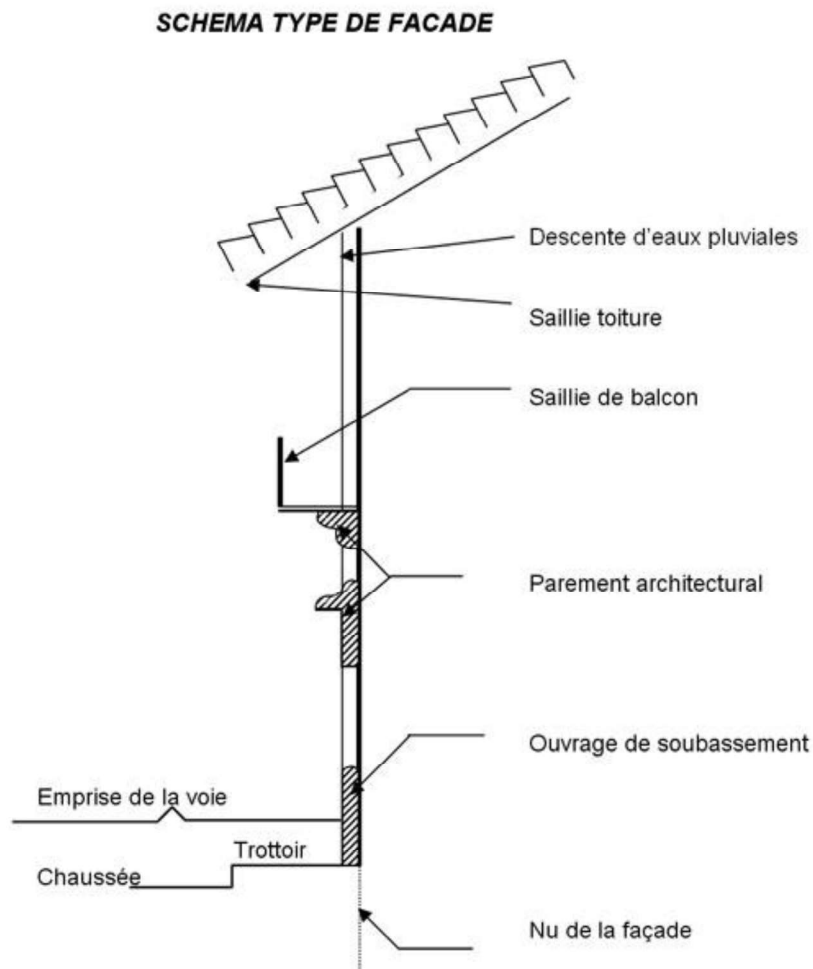
Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

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



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

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

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

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

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

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

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

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4) suivant :

Les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 4) suivant :

- Le long des emprises publiques situées dans le périmètre de la zone :

Au moins une des façades principales des constructions sera implantée à l'alignement. Dans tous les cas, des retraits partiels seront toutefois admis s'ils sont justifiés par la composition architecturale.

Des surplombs sur l'espace public existant ou prévu seront admis selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement à condition de respecter une hauteur de passage de 4,5 mètres minimum, en plus des cas admis dans les conditions décrites au paragraphe 1) précédent.

- Le long des emprises publiques situées en limite de zone :

Les façades des constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

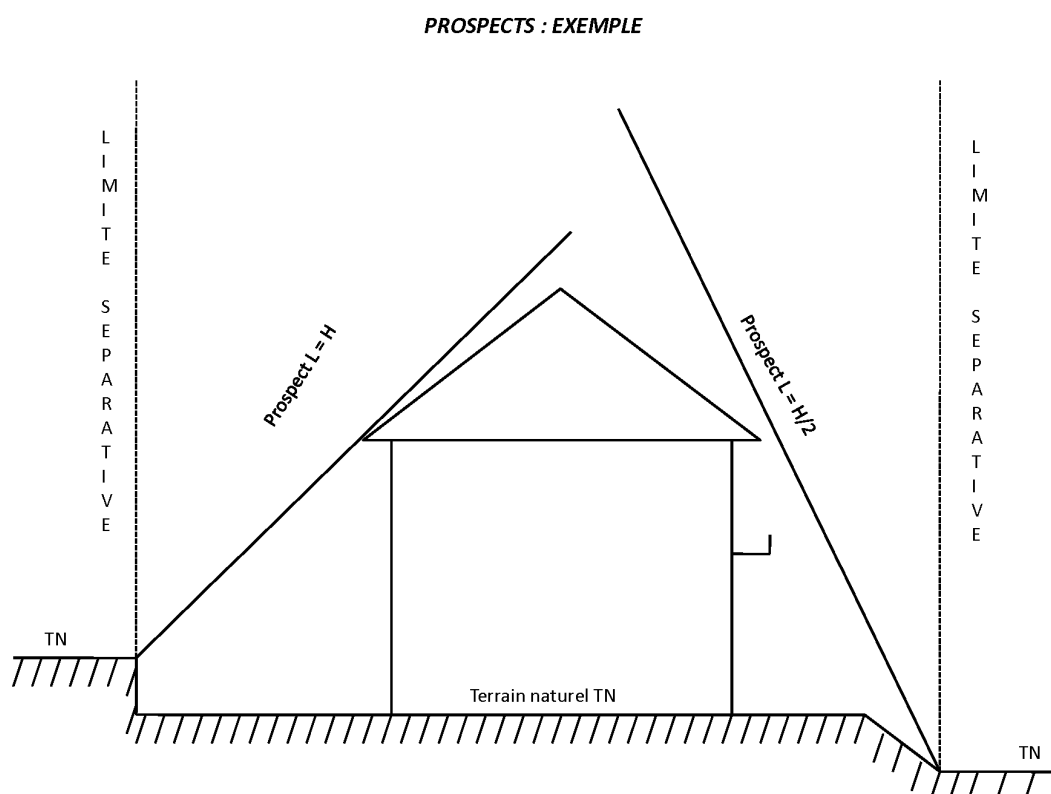
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

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 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 :

Principe général :

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

Cas particulier des constructions sur le domaine public :

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

Toutefois, les implantations sur le domaine public restent à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses couvertes ou non, de même que le mobilier urbain, les parkings et les piscines et les bassins

d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

- Les façades des constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci en respectant la règle $L > \text{ou} = H/2$ et au minimum $L > \text{ou} = 3$ mètres.

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 niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être distantes les unes des autres d'au moins 5 mètres.

3) Dans les autres secteurs :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les façades des constructions non contiguës sur une même unité foncière devront être implantées de telle manière que la distance horizontale (L) de tout point d'une construction au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la demi-hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H/2$), et au minimum $L > \text{ou} = 3$ mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans le secteur 2U6-2 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

2) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur 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, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, des ouvrages techniques et autres superstructures, au point correspondant du sol naturel avant travaux.

Dans l'ensemble des secteurs :

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

- 12 mètres
- 18 mètres

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.

Article 11 : Aspect extérieur :

1) Dans le secteur 2U6-1 :

– Composition d'ensemble

La composition doit créer :

- une succession de séquences visuelles depuis les espaces publics,
- des points de repères architecturaux (traitement des angles de secteurs, des entrées d'immeubles, des rez-de-chaussée commerciaux, ...),
- un aménagement des fonds de perspective,
- une différenciation de traitement des niveaux,
- une succession de volumes notamment par la combinaison de retraits partiels, de différences de hauteurs, de matériaux et de coloration.

Elle ne doit pas engendrer la monotonie de l'ensemble.

– Volumes

Dès qu'elle dépasse deux niveaux sur voie, toute construction doit constituer une succession de volumes plus hauts que larges, la proportion étant calculée à partir du sol.

– Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant, les toitures terrasses sont admises partiellement, soit en tant qu'élément de raccordement entre toits, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. La surface des toitures terrasses ne devra pas excéder 20 % de la surface totale des toitures.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment. Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

– Façades

Les enseignes graphiques ou écrites devront être intégrées à l'architecture.

– Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc... ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction sauf dispositifs relatif à l'énergie solaire.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être constituées de murs pleins de hauteur comprise entre 0.5 mètre et 2 mètres.

Les clôtures doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction. Elles pourront être doublées de haies vives.

– Espace central

Autour de la place centrale François Mansart indiquée aux documents graphiques du règlement, les rez-de-chaussée des constructions devront comporter un passage couvert de 2,00 mètres de largeur minimum. La sous-face de ces passages devra être traitée avec le même soin que les façades.

2) Dans le secteur 2U6-2 :

– Toitures

Les couvertures doivent être en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs. En limite séparative de parcelle, les faitages doivent être perpendiculaires à celle-ci.

– Revêtements

Sont interdits les revêtements ayant l'aspect de parements extérieurs destinés à recevoir normalement un parement ou un enduit de finition, tels que ceux d'aspect briques creuses, agglomérés, etc...

– Constructions annexes

Tout ouvrage annexe tel que garage, terrasse, patio, pergola, barbecue, etc..., ne peut être construit que dans la mesure où il est intégré aux volumes de la construction sauf dispositions relatives à l'énergie solaire.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des autres espaces collectifs doivent être limitées à une hauteur de 1,50 mètres.

Elles doivent répondre aux mêmes prescriptions d'aspect que la construction proprement dite. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

Les clôtures entre parcelles pourront être constituées d'un grillage de 1,50 mètres maximum

doublé d'une haie vive.

3) Dans le secteur 2U6-3 :

– Toitures

Les couvertures doivent être un tuile canal, ou similaire, de teinte claire. Cependant les toitures-terrasses sont admises à concurrence de 20 % maximum de la surface totale de la toiture, soit en tant qu'éléments de raccordement entre toits, soit pour les constructions semi-enterrées.

L'orientation préférentielle des faitages est parallèle à l'alignement des constructions sur les voies et espaces collectifs.

– Façades

Les pignons aveugles sont interdits. Ceux-ci seront traités comme les façades.

– Enseignes

Toute enseigne graphique ou écrite, ayant pour support la construction ou la clôture doit être intégrée à l'architecture.

– Clôtures et portails

Sous réserve des dispositions définies à l'article 2 paragraphe 3) précédent :

Les clôtures situées en bordure des espaces collectifs doivent être maçonnées et enduites. Elles auront le même aspect que la construction.

Elles seront constituées de murs pleins et leur hauteur ne devra pas être supérieure à 1,50 mètres. Elles pourront être doublées d'une haie vive.

4) Dans les périmètres d'indice "W" :

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

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

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

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

Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principes généraux :

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

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

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

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

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

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

b) Règles particulières :

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

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

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

- constructions destinées à l'habitation :

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale 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 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- résidences services personnes âgées :

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

- autre hébergement hôtelier :

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).

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

1 place pour 75 m² de surface de plancher.

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

- constructions destinées aux équipements publics :

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

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

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) sous chapitre b) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, la règle applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

Les règles ci-avant pourront être minorées si la demande de permis de construire montre que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature et la fonction des constructions, travaux et ouvrages réalisés.

3) Rappel :

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

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

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

1) Dans tous les secteurs :

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

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

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

2) Dans le secteur 2U6-3 :

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement devront être plantés d'arbres de haute tige.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière.

3) Dans les autres secteurs :

Les espaces libres devront être plantés d'arbres de haute tige.

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

Dans l'ensemble des secteurs :

Les secteurs 2U6-1, 2U6-2 et 2U6-3 constituent ensemble un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 64 000 m².