

## Montpellier Méditerranée Métropole

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) CLIMAT

> Règlement minute Zones U

**DOCUMENT D'ETAPE**MIS A DISPOSITION juillet 2021

DOCUMENT DE RANGE



#### **SOMMAIRE**

INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT	11
PARTIE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES	
TITRE I : LEXIQUE	17
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES OU PARTIES DE ZONE	
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	33
ZONE UA 1	
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	39
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	39
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	39
Article 12 : Stationnement	42
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	42
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	42
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	42
ZONE UA 2	43
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	44
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	46
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
	47
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Autoro T. T. Conditiono do documento dos torramo par los resolados público	



Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	50
ZONE UA 3	51
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	52
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	*
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE UB 1	61
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	62
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
Article 12 : Stationnement	66
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE ÜB 2	69
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	70
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	70
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	71
Article 4 : Emprise	71
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	71
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	73
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73



Article 10 : Performance	es énergétiques et environnementales	73
Article 11 : Traitement e	environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	73
Article 12 : Stationneme	nt	75
Article 13 : Conditions d	le desserte des terrains par les voies publiques ou privées	75
Article 14 : Conditions d	le desserte des terrains par les réseaux publics	75
Article 15 : Infrastructure	es, réseaux de télécommunications et communications électroniques	75
ZONE UC 1		77
Article 1 : Types d'usage	es, affectation des sols, constructions et activités interdits	78
Article 2 : Types d'usage	es, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	78
	nnelle et sociale	
Article 4 : Emprise		79
Article 5 : Implantation of	des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	79
Article 6 : Implantation d	les constructions par rapport aux limites séparatives	80
Article 7 : Implantation d	des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
Article 8 : Hauteur maxir	male des constructions	81
Article 9 : Qualité urbain	ne, architecturale, environnementale et paysagère	82
Article 10 : Performance	es énergétiques et environnementales	82
Article 11 : Traitement e	environnemental et paysager des espaces non bâtisbâtis	82
Article 12 : Stationneme	nt	84
Article 13 : Conditions d	le desserte des terrains par les voies publiques ou privées	85
Article 14 : Conditions d	le desserte des terrains par les réseaux publics	85
Article 15 : Infrastructure	es, réseaux de télécommunications et communications électroniques	85
ZONE UC 2		87
Article 1 : Types d'usage	es, affectation des sols, constructions et activités interdits	88
Article 2 : Types d'usage	es, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	88
Article 3 : Mixité fonction	nnelle et sociale	89
Article 4 : Emprise		89
Article 5 : Implantation o	des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	90
Article 6 : Implantation d	des constructions par rapport aux limites séparatives	90
	des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maxir	male des constructions	91
Article 9 : Qualité urbain	ne, architecturale, environnementale et paysagère	92
Article 10 : Performance	es énergétiques et environnementales	92
Article 11 : Traitement e	environnemental et paysager des espaces non bâtis	92
Article 12 : Stationneme	ent	94
Article 13 : Conditions d	le desserte des terrains par les voies publiques ou privées	94
Article 14 : Conditions d	le desserte des terrains par les réseaux publics	95
Article 15 : Infrastructure	es, réseaux de télécommunications et communications électroniques	95
ZONE UC 3		97
Article 1 : Types d'usage	es, affectation des sols, constructions et activités interdits	98
	es, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonction	nnelle et sociale	99
Article 4 : Emprise		100



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	100
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	101
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	102
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	102
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	102
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	102
Article 12 : Stationnement	105
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	105
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	105
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	105
ZONE UC 4	107
5172 55 4	)
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	108
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	109
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	110
Article 4 : Emprise	110
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	111
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	112
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	112
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	112
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	112
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	112
Article 12 : Stationnement	115
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	115
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	115
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	115
ZONE UC 5	117
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	121



ZONE UC 6	123
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	124
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
Article 12 : Stationnement	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	128
ZONE UD 1	129
SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1	131
	404
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	
Article 2: Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale  Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	137
SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2	139
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	139
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	139
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	140
Article 4 : Emprise	140
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	140
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	141
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	142
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	



Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	142
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	143
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis	143
Article 12 : Stationnement	144
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	145
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	145
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3	
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	147
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	147
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	148
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE UD 2	155
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	156
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	156
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	157
Article 4 : Emprise	157
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	157
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	158
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	158
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	159
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	159
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	159
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	161
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE UD 3	163
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	164
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	164
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	165



Article 4 : Emprise	165
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	165
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	167
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE UD 4	171
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	172
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	173
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	173
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	174
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	175
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	175
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	175
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	175
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	175
Article 12 : Stationnement	177
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	
ZONE UD 5	179
Auticle 4 - Truste d'une que effectation des sols constructions et solicités intendits	400
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
Article 4 : Emprise	
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	183
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	183
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	183
Article 12 : Stationnement	184
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	185
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	185
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	185



ZONE UD 6	187
Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits	188
Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions	188
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	189
Article 4 : Emprise	189
Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	189
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	190
Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	190
Article 8 : Hauteur maximale des constructions	190
Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	190
Article 10 : Performances énergétiques et environnementales	191
Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Article 12 : Stationnement	
Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées	193
Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	
Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques	193
PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS	. 195



#### INTRODUCTION GENERALE AU REGLEMENT

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception du territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) figurant dans les annexes du dossier de PLUi (pièce X).

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent au document graphique.

#### Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II :

- La zone UA 1 : Tissu urbain de centralité de ville, dense, compact et groupé comprenant un secteur UA 1-1 et un sous-secteur UA 1-1-1 ;
- La zone UA 2 : Tissu urbain de centralité de village ou de bourg, dense, compact et groupé comprenant sept secteurs (UA 2-1, UA 2-2 ; UA 2-3 ; UA 2-4 ; UA 2-5, UA 2-6 et UA 2-7) ;
- La zone UA 3: Tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique comprenant huit secteurs (UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-6, UA 3-7 et UA 3-8) et un sous-secteur (UA 3-1-1);
- La zone UB 1 : Tissu urbain correspondant aux connexions métropolitaines comprenant trois secteurs (UB1-1, UB1-2 et UB1-3);
- La zone UB 2 : Tissu urbain correspondant aux polarités comprenant huit secteurs (UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4, UB 2-5, UB 2-6, UB 2-7 et UB 2-8);
- La zone UC 1 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue comprenant quatre secteurs (UC 1-1, UC 1-2, UC 1-3 et UC 1-4) et un sous-secteur (UC 1-1-1);
- La zone UC 2 : Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue comprenant quatre secteurs (UC 2-1, UC 2-2, UC 2-3 et UC 2-4) et un sous-secteur (UC 2-1-1) ;
- La zone UC 3: Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue continue comprenant treize secteurs (UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11, UC 3-12 et UC 3-13) et un sous-secteur (UC 3-1-1);
- La zone UC 4 : Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue comprenant dix secteurs (UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-8, UC 4-9 et UC 4-10) et un sous-secteur (UC 4-1-1);



- La zone UC 5 : Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité ;
- La zone UC 6: Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence;
- La zone UD 1 : Tissu urbain correspondant aux zones d'activités comprenant 3 secteurs (UD 1-1, UD 1-2, UD 1-3) et onze sous-secteurs (UD 1-1-1, UD 1-1-2, UD 1-1-3, UD 1-1-4, UD 1-1-5, UD 1-1-6, UD 1-1-7 et UD 1-2-1, UD1-2-2, UD 1-2-3, UD 1-2-4)
- La zone UD 2 : Tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements comprenant deux secteurs (UD 2-1 et UD 2-2) ;
- La zone UD 3: Tissu urbain commercial en hyper ou en lotissement comprenant cinq secteurs (UD 3-1, UD 3-2, UD 3-3, UD 3-4 et UD 3-5);
- La zone UD 4 : Tissu d'équipements publics et/ou collectifs comprenant cinq secteurs (UD 4-1, UD 4-2, UD 4-3, UD 4-4 et UD 4-5) ;
- La zone UD 5: Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médicosociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés comprenant trois secteurs (UD 5-1, UD 5-2 et UD 5-3);
- La zone UD 6 : Principalement affectée aux activités de loisirs, au tourisme et aux activités sportives, elle comprend cinq secteurs (UD 6-1, UD 6-2, UD 6-3, UD 6-4 et UD 6-5).



#### Composition du règlement écrit

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

#### **PARTIE 1: DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES**

#### Titre I : Lexique

Titre II : Dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zone

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines organisées en 15 articles pour chacune des zones :

- Article 1 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdites
- Article 2: Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions
- Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale
- Article 4: Emprise au sol des constructions
- Article 5: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 8: Hauteur maximale des constructions
- Article 9 : Caractéristiques architecturales et paysagères
  - 9.1- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - 9.2- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151.19
- Article 10 : Performance énergétique et environnementales
- Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
  - 14.1- Eau potable
  - 14.2- Assainissement eaux usées
  - 14.3- Assainissement eaux pluviales
- Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

#### **PARTIE 2: DISPOSITIONS RELATIVES AUX IMPLANTATIONS**

#### Composition du règlement graphique

La partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, subdivisées comme suit :

#### Plan de zonage:

Il comprend:

- Les limites de zones, secteurs et sous-secteurs ;
- Les limites de référence ;
- Les emprises bâties maximales graphiques ;
- Les hauteurs maximales autorisées ;
- Les espaces perméables minimales graphiques.

#### + EN COURS D'ANALYSE







## PARTIE 1 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES







## TITRE I : LEXIQUE

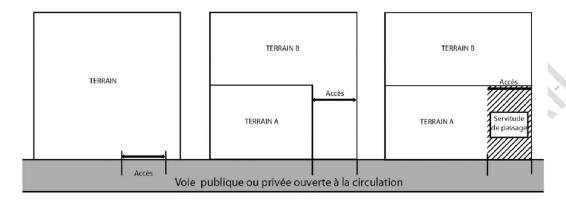






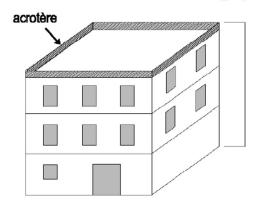
#### **Accès**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



#### Acrotère:

L'acrotère est un élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.



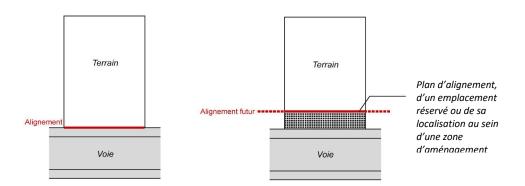
#### Affouillement du sol

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel ou remanié.



#### **Alignement**

Il est constitué par la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu tel que pouvant notamment résulter d'un plan d'alignement, d'un emplacement réservé ou de sa localisation au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).



#### Annexe:

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### Bandes de constructibilité

Dans les secteurs concernés par des bandes de constructibilité, les constructions y sont dans leur intégralité implantées. Chaque terrain est divisé en deux bandes théoriques parallèles à la limite de référence telles que définit ci-dessous, à l'intérieur desquelles les règles sont distinctes.

Les bandes sont ainsi déterminées comme suit :

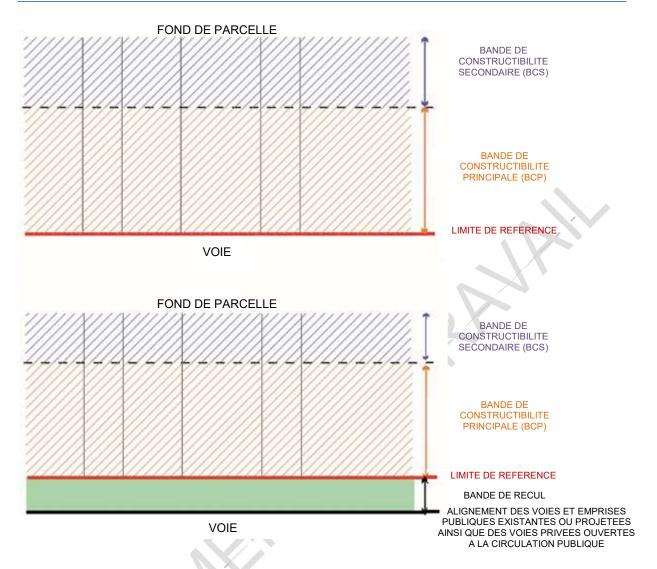
- Bande de constructibilité principale (BCP) dite bande principale : d'une profondeur variable en fonction des zones. Cette bande est comptée depuis la limite de référence,
- Bande de constructibilité secondaire (BCS) dite bande secondaire : au-delà de la bande de constructibilité principale.

La bande de constructibilité principale se calcule perpendiculairement en tout point depuis la limite de référence.

#### La limite de référence est :

- Soit la limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public ;
- Soit la distance minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public, tel qu'indiqué au règlement écrit;
- Soit la limite de référence définie au règlement graphique ;





#### Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface est la valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction. Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de surface éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre égale à 1. Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée. La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondantes et la formule de calcul sont définies au paragraphe X du titre 2 « dispositions communes applicables à toutes les zones ou partie de zones ».

#### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Pour exemples : les piscines, les bassins, ainsi que ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol (postes de transformation du courant électrique, postes de relèvement des eaux etc.) ; les clôtures, les murs écrans, brise-vent et murs de soutènement ainsi que les terrasses ; les pylônes, antennes et réflecteurs paraboliques, éoliennes...



#### **Construction existante**

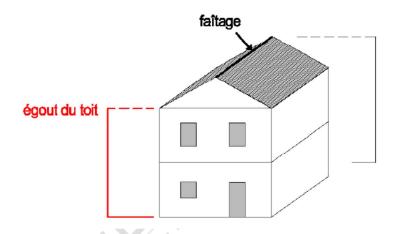
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### Desserte

La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

#### Egout du toit

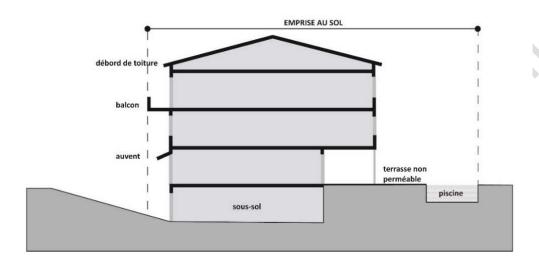
Dans le présent PLUi, pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme étant la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.





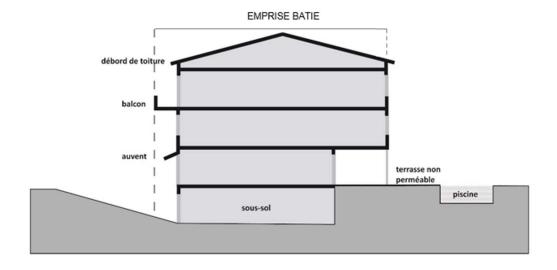
#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (y compris les piscines, abris de jardin...), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements".



#### Emprise bâtie

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements". Sont inclues le bâtiment principal et les annexes. Sont notamment exclus les piscines, les abris de jardin et les terrasses au sol non pérméables.





#### **Emprise publique**

Les emprises publiques sont constituées notamment par les emprises ferroviaires, emprises du tramway, les rues, les places, les squares et le domaine fluvial...

#### Espace de pleine terre

Il s'agit de la partie de l'unité foncière correspondant au substrat naturel, libre de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles y sont admis.

#### Espace perméable

L'espace perméable correspond à l'espace libre et comprend :

- les espaces de pleine terre ;
- 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.

#### Exhaussement du sol

Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel ou remanié.

#### Extension

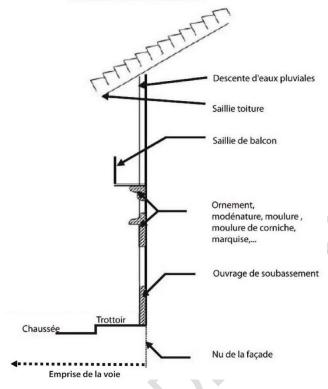
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### <u>Façade</u>

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

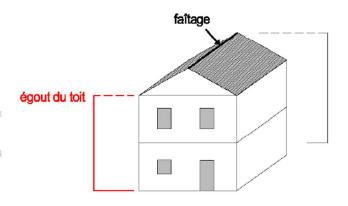


#### SCHEMA TYPE DE FACADE



#### <u>Faîtage</u>

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.



#### Frange urbaine

Emprise d'un terrain en zone Urbaine (U) ou A Urbaniser (AU) située en limite d'une zone Agricole (A) ou Naturelle (N) et au contact direct d'espaces agro-naturels supports avérés ou potentiels d'une activité agricole susceptible d'être particulièrement soumise à des conflits d'usage existants ou à venir.



#### <u>Hauteur</u>

Distance mesurée verticalement entre le point haut et le point bas d'une construction.

#### <u>Limites séparatives</u>

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### Local commun à usage collectif

Le local à usage commun est réservé exclusivement aux occupants d'un même bâtiment ou doit viser la poursuite d'une action agro-écologique, d'intérêt collectif et/ou de services publics.

#### Logement accessoire

Le logement considéré comme accessoire est lié à une construction et/ou une installation. Il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction et/ou de l'installation principale. Il est réputé avoir la même destination et sous-destination que la construction et/ou l'installation principale.

#### Logement en accession abordable

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### Opération d'ensemble

Une opération d'ensemble correspond à la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### Pôle de services mutualisés

Un « pôle de services mutualisés » permet de réunir en un seul lieu et dans un ou plusieurs bâtiments, un ensemble de services à destination de tous les usagers du parc d'activités en proposant au moins deux types de services ou d'ensemble de services parmi les quatre suivants :

- Services aux entreprises (hébergement hôtelier et touristique le cas échéant, salles de réunion, salles de réception, bureaux à louer le cas échéant, salle de visio-conférence, restaurant inter-entreprises, comptabilité, ...);
- Services aux actifs (crèche, conciergerie, salle de sport, médical et paramédical, ...);
- Activités commerciales de détail et de services (coiffeur, pressing, boulangerie, ...) et restauration ;
- Centres de ressources autour : de la mobilité durable (auto partage, covoiturage, vélo station, taxi groupé, ...), de la gestion du parc d'activités, etc.

Dans le pôle de services, des activités commerciales de détail et des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle peuvent être associés mais ils doivent obligatoirement répondre prioritairement aux besoins des actifs et usagers présents sur le parc d'activités.

Dans les zones d'activités dites « d'équilibre », un seul pôle de services mutualisés par parc d'activités est admis.

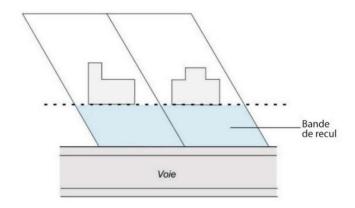
#### Pôle de gardiennage mutualisé

Un « pôle de gardiennage mutualisé » permet de réunir en un seul lieu, un ensemble de services de sécurité et/ou de surveillance à destination de tous les usagers du parc d'activités. Dans les zones d'activités dites « rayonnantes » et « d'équilibre » admettant un pôle de services mutualisés, le pôle de gardiennage y est obligatoirement associé.



#### Recul (par rapport à l'alignement)

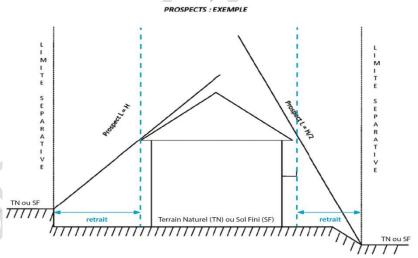
Le recul est la distance séparant une construction des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



#### Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Il est défini soit :

- Par une distance fixe;
- 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 la plus proche 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 côte T.N (Terrain Naturel) ou Sol Fini (SF) correspondant en limite séparative sur les fonds voisins.

#### Surface éco-aménagée

Les surfaces éco-aménagées représentent les surfaces contribuant activement à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS). Se référer au paragraphe X du titre 2 « dispositions communes applicables à toutes les zones ou partie de zones ».



#### **Terrain naturel**

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

#### Sol fini

Le sol fini correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

#### **Toit-terrasse**

Une toiture-terrasse est une toiture où la pente est inférieure à 5 %. Les toitures terrasses sont soit :

- Inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles);
- Accessibles (aux piétons);
- Circulables (circulation et stationnement de véhicules);
- Des toitures-jardins recouvertes de terre végétale et de plantations ;
- Des zones techniques (pour l'entretien d'équipements).

#### Unité foncière

llot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües.



# TITRE II: DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES OU PARTIES DE ZONE







## EN COURS D'ANALYSE





## TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





### **ZONE UA 1**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UA 1-1 correspond principalement au centre ancien du cœur de Montpellier. Elle regroupe des quartiers antérieurs au milieu du XXème siècle, dotés chacun d'une identité architecturale affirmée et présentant un tissu urbain dense, compact, groupé.

Cette zone se caractérise par une grande mixité fonctionnelle associant habitat, commerces, bureaux et équipements culturels, qu'il convient de préserver.

L'ambition est d'y permettre la consolidation de quartiers habités et animés, conciliant des conditions de vie agréables pour des résidents de tous âges à l'accueil de fonctions administratives, touristiques, économiques rayonnantes.

Il s'agit également d'y assurer la mise en valeur et la modernisation respectueuse du patrimoine architectural et urbain, qui est un enjeu majeur pour l'ensemble de la Métropole.

Elle comporte un secteur UA 1-1-1, dans lequel les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non règlementé.

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1:

Non règlementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale.

#### Dans le sous-secteur UA 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1:

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 mètres

Dispositions particulières le long de certaines voies figurées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;

- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UA 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1:

#### Dispositions générales

En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à  $L \ge H/2$  avec un minimum de 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Si la construction s'adosse, en bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les annexes situées en bande secondaire, ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes);
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UA 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II),

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1:

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 pas 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;
- La distance comptée horizontalement entre tout point de deux bâtiments ou entre deux corps de bâtiment d'une même construction doit être au minimum de 5 mètres.

#### Dans le sous-secteur UA 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

Pour les constructions, hors équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), le dernier niveau ne devra pas développer une emprise supérieure à 60 % de l'emprise développée au 3ème niveau.

Il pourra être dérogé à ces dispositions lorsqu'il est nécessaire d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions ou de contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue et de l'espace urbain, en fonction, notamment, du contexte dans lequel s'insère le projet.

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 1-1-1:

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

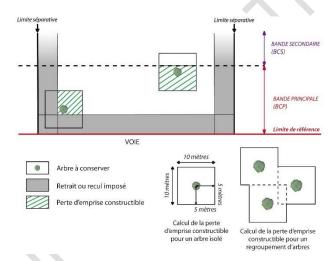
Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise constructible viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire.

La perte d'emprise constructible se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible



■ Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

#### Dans le sous-secteur UA 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

## **ZONE UA 2**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UA 2 correspond à la centralité de bourg et de village, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité.

Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « centres » parfois très anciens ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques au sein de la métropole dont elles constituent « un cœur ». Leur évolution rendue souvent nécessaire par l'amélioration du niveau de confort doit s'appuyer sur ces atouts identitaires.

La zone UA 2 comporte 7 secteurs :

- UA 2-1:
- UA 2-2:
- UA 2-3:
- UA 2-4:
- UA 2-5 :
- UA 2-6:
- UA 2-7 :

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4, UA 2-5 et UA 2-6 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-3, UA 2-4 et UA 2-5 :

Les constructions destinées au commerce de gros.

#### Dans les secteurs UA 2-2 et UA 2-4 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

#### Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-3, UA 2-6 et UA 2-7 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UA 2-1, UA 2-2, UA 2-5 et UA 2-7 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non règlementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;

- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

# Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

#### Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.



### **ZONE UA 3**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UA3-1 correspond au tissu de faubourgs datant pour la plupart de la fin du XIXème ou de la première moitié du XXème siècle, souvent en extension de la ville historique. Elle se caractérise par un bâti dense et continu, parfois de hauteur modérée (R+1 et R+2) où l'habitat est dominant mais où l'activité est cependant présente. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie fortement approprié par ses résidents à préserver et à conforter. Il s'agit de :

- Permettre la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle, tout en assurant la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques.
- Garantir la mixité urbaine en y autorisant, dans le respect des formes urbaines existantes, l'habitat collectif, les équipements centraux et de proximité, les activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), les bureaux, les équipements publics.

#### La zone UA 3 comporte 8 secteurs :

UA 3-1: .... UA 3-2: .... UA 3-3: .... UA 3-4: .... UA 3-5: .... UA 3-6: .... UA 3-7: .... UA 3-8: ....

Et compte un sous-secteur UA 3-1-1 dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée.



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5, UA 3-6 et UA 3-7 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-4, UA 3-5 et UA 3-7 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.



#### Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2 et UA 3-5 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

#### Dans les secteurs UA 3-3, UA 3-4, UA 3-6 et UA 3-8 :

 L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UA 3-1, UA 3-2, UA 3-3, UA 3-7 et UA 3-8 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

#### Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

#### Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Non règlementé sauf lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique auquel cas les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité

### Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UA 3**

foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières le long de certaines voies figurées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée par le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé :
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

# Montpellier Méditerranée

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UA 3**

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1 :

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

#### Dans le secteur UA 3-1 et le sous-secteur UA 3-1-1 :

Pour les constructions, hors équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), le dernier niveau ne devra pas développer une emprise supérieure à 60 % de l'emprise développée au 3ème niveau.

Il pourra être dérogé à ces dispositions lorsqu'il est nécessaire d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions ou de contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue et de l'espace urbain, en fonction, notamment, du contexte dans lequel s'insère le projet.

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UA 3**

#### Article 10: Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UA 3-1-1:

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

# Montpellier Mediterrande

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UA 3**

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UA 3-1 et sous-secteur UA 3-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UA 3-1, hors sous-secteur UA 3-1-1:

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Non réglementé.

Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

Les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

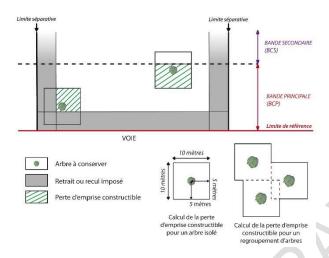
Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise constructible viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire.

La perte d'emprise constructible se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.



#### Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible



Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

#### Dans le sous-secteur UA 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

EN COURS D'ANALYSE

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.



#### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### 14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### 14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

# Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UB 1**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UB 1 correspond aux connexions métropolitaines définies dans le projet de territoire et le SCoT. Elle se compose de quartiers remarquablement bien reliés aux infrastructures de transports ferroviaires (y compris tramway) et routières et qui intègrent des pôles d'échanges multimodaux.

Lorsqu'ils ne se situent pas eux-mêmes en centre-ville, ces quartiers ont vocation à devenir des relais de centralité métropolitaine au bénéfice des résidents et des actifs fréquentant ces espaces.

Il s'agit donc de zones globalement mixtes, le plus souvent à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Ils ont vocation à être densifiés et à accueillir des fonctions urbaines variées participant à la dynamique métropolitaine.

Elle comporte trois secteurs:

- UB 1-1:
- UB 1-2:
- UB 1-3:





# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances :
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Montpellier

métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 1**

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non règlementé

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans le secteur UB 1-1:

Non règlementé.

#### Dans le secteur UB 1-2:

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au règlement graphique.

#### Dans le secteur UB 1-3:

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

Dispositions particulières le long de certaines voies figurées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée par le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;

#### Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 1**

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

# Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

# Montpellier Méditeranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 1**

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 1-1:

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 1**

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

Dans le secteur UB 1-1

**EN COURS D'ANALYSE** 

Dans le secteur UB 1-2

**EN COURS D'ANALYSE** 

Dans le secteur UB 1-3

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.



#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UB 2**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UB 2 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers. Elle se compose de secteurs denses à dominante d'immeubles collectifs. La mixité urbaine s'y exprime : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

Le développement ou le confortement de ces polarités doit se poursuivre en prenant en compte les spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements et les commerces de moyenne proximité afin de renforcer le réseau de centralités secondaires dans l'agglomération constitué par les zones UB2.

Le développement de ces polarités est souvent le résultat de projets d'aménagement dont les principes fondateurs et les lignes directrices des plans guide peuvent être retranscris dans des OAP.

Elle comporte huit secteurs :

UB 2-1: avec OAP

UB 2-2: sans OAP

UB 2-3: ....

UB 2-4: ....

UB 2-5: ....

UB 2-6: ....

UB 2-7: ....

UB 2-8: ....



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances:
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L) ;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB2-4, UB 2-5 et UB 2-6 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3, UB 2-4, UB 2-6 et UB 2-8 :

- Les constructions destinées au commerce de gros.

#### Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3 et UB 2-4 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

# Montpellier méditerané

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 2**

#### Dans les secteurs UB 2-5, UB 2-6 et UB 2-7 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans le secteur UB 2-7:

- Les constructions destinées aux entrepôts.

#### Dans les secteurs UB 2-1, UB 2-2, UB 2-3 et UB 2-8 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1 et UB 2-2 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UB 2-1:

Non règlementé.

#### Dans le secteur UB 2-2:

Les constructions doivent être implantées dans la limite de l'emprise bâtie maximale figurant au règlement graphique.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 2**

l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières le long de certaines voies figurées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée par le règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé :
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;

## Montpellier Métronole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 2**

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

# Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

# Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UB 2-1 :

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UB 2**

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UB 2-1 et UB 2-2

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

Dans le secteur UB 2-1

# Montpellier méditeronée

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UB 2**

#### Dans le secteur UB 2-2

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UC 1**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 1 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier. Les îlots qui la composent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle.

Il s'agit de préserver cette mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain. En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents. Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à ne pas remettre en cause les séquences homogènes pouvant exister.

Elle comporte quatre secteurs :

- UC1-1:...
- UC1-2 : ....
- UC1-3 : ....
- UC1-4:....

Et compte un sous-secteur UC 1-1-1, dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée;

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 1**



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article
   2;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes :
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans le secteur UC 1-1:

Les constructions destinées au commerce de gros.

# Montpellier méditeronde

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

#### Dans les secteurs UC 1-1 et UC 1-3 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

#### Dans le secteur UC 1-2:

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

#### Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### <u>Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1</u> :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1:

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire sauf dispositions particulières visées à l'article 11.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

#### Dans le sous-secteur UC 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité

# Montpellier Mediterronee

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1:

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1:

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1:

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dans le sous-secteur UC 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

#### Dans le secteur UC 1-1 et le sous-secteur UC 1-1-1 :

Pour les constructions, hors équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), le dernier niveau ne devra pas développer une emprise supérieure à 60 % de l'emprise développée au 3ème niveau.

Il pourra être dérogé à ces dispositions lorsqu'il est nécessaire d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions ou de contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue et de l'espace urbain, en fonction, notamment, du contexte dans lequel s'insère le projet.

# Montpellier mediterronde

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 1-1-1 :

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

# Montpellier mediterrande

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble des secteurs, hors secteur UC 1-1 et sous-secteur UC 1-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### <u>Dans le secteur UC 1-1, hors sous-secteur UC 1-1-1</u>:

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise bâtie viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire.

La perte d'emprise bâtie se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 1**

# Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible Limite séparative Limite séparative BANDE SECONDAIRE (BCS) BANDE PRINCIPALE (BCP) Limite de référence VOIE Perte d'emprise constructible Calcul de la perte d'emprise Calcul de la perte d'emprise Calcul de la perte d'emprise

Lorsque pour des raisons liées à la géométrie de la parcelle ou à la qualité de l'intégration paysagère de la future construction, l'emprise bâtie située à l'intérieur de bande principale est inférieure à 300 m², la différence entre 300 m² et l'emprise réalisée dans la bande principale viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre, cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire. *EN COURS D'ANALYSE* 

pour un arbre isolé

constructible pour un regroupement d'arbres

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

■ Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

#### Dans le sous-secteur UC 1-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Montpellier Méditeranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 1**

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UC 2**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 2 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les immeubles qui s'y trouvent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle. Ils ont souvent été construits par mutation spontanée du parcellaire et présentent fréquemment des gabarits hétérogènes. Implantés en retrait des limites séparatives, ils ménagent parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot, la végétation privée contribuant fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Il s'agit de préserver la mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain.

En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents et en ménageant des fenêtres paysagères vers l'intérieur des îlots.

Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à s'adapter aux caractéristiques de chaque rue et à préserver les vues lointaines existantes à partir de certains points hauts de la ville.

#### Elle comporte quatre secteurs :

- UC 2-1 : ...
- UC 2-2:....
- UC 2-3 : ....
- UC 2-4:....

Et compte également un sous-secteur UC 2-1-1, dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée;

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 2**



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions destinées aux commerces et activités de service à l'exception de celles visées à l'article
   2 :
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article 2;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception des constructions respectant les conditions particulières visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux cinémas ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans les secteurs UC 2-1 et UC 2-5 :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

# Montpellier méditeronde

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 2**

#### Dans le secteur UC 2-2 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UC 2-1, UC 2-2, UC 2-3 et UC 2-5 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1:

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire sauf dispositions particulières visées à l'article 11.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 2**



# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 2**

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1 :

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

# Montpellier mediterrande

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 2**

#### Dans le secteur UC 2-1 et le sous-secteur UC 2-1-1 :

Pour les constructions, hors équipements d'intérêt collectif et services publics, présentant une hauteur supérieure à 4 niveaux (R+3), le dernier niveau ne devra pas développer une emprise supérieure à 60 % de l'emprise développée au 3ème niveau.

Il pourra être dérogé à ces dispositions lorsqu'il est nécessaire d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions ou de contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue et de l'espace urbain, en fonction, notamment, du contexte dans lequel s'insère le projet.

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 2-1-1

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 2**

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 2-1 et sous-secteur UC 2-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 2-1, hors sous-secteur UC 2-1-1:

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire.

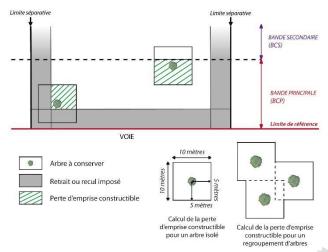
Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise bâtie viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire.

La perte d'emprise bâtie se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 2**

#### Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible



Lorsque pour des raisons liées à la géométrie de la parcelle ou à la qualité de l'intégration paysagère de la future construction, l'emprise bâtie située à l'intérieur de bande principale est inférieure à 300 m², la différence entre 300 m² et l'emprise réalisée dans la bande principale viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés dans la bande secondaire. En outre, cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire. EN COURS D'ANALYSE

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

#### Dans le sous-secteur UC 2-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.



#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 2**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UC 3**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 3 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier.

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

Dans un souci d'économie d'espace et d'alternative à l'étalement urbain, il s'agit de permettre une densification douce de ces quartiers, en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants. L'objectif est ainsi de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité et l'intégration dans l'environnement urbain.

#### La zone UC 3 comporte treize secteurs:

- UC 3-1:....
- UC 3-2:....
- UC 3-3: ....
- UC 3-4:....
- UC 3-5 : ....
- UC 3-6:....
- UC 3-7:....
- UC 3-8 : ....
- UC 3-9 : ....
- UC 3-10 : ....
- UC 3-11 ....
- UC 3-12 : ....
- UC 3-13 : ....

Et compte un sous-secteur UC 3-1-1, dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) concernée.

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 3**



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article
   2;
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans les secteurs UC 3-6, UC 3-7 et UC 3-8 :

Les salles d'art et de spectacles

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.



### Dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-12 et UC 3-13 :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

## <u>Dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-8, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11 et UC 3-12</u>:

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

#### Dans les secteurs UC 3-1, UC 3-3, UC 3-4, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-9, UC 3-10 et UC 3-11 :

- Les constructions destinées à la restauration.

#### Dans les secteurs UC 3-3, UC 3-9 et UC 3-11 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

#### Dans les secteurs UC 3-1, UC 3-4 et UC 3-8 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

#### Dans les secteurs UC 3-2, UC 3-5, UC 3-6, UC 3-7, UC 3-9, UC 3-10, UC 3-11 et UC 3-13 :

- L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UC 3-1, UC 3-2, UC 3-3, UC 3-9, UC 3-10 et UC 3-11 :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m².

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Montpellier mediteranée

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 3**

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 3-1 et sous-secteur UC3-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1:

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire sauf dispositions particulières visées à l'article 11.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

#### Dans le sous-secteur UC 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1:

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

<u>Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique</u>

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

#### Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 3**

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Si la construction s'adosse dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;

#### Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 3**

- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif/ou et de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### <u>Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1</u>:

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dans le sous-secteur UC 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 3-1-1 :

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 3**

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### <u>Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 3-1 et sous-secteur UC 3-1-1</u>:

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 3**

#### <u>Dans le secteur UC 3-1, hors sous-secteur UC 3-1-1</u>:

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

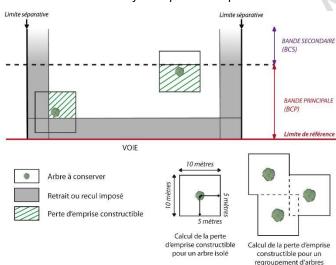
Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire.

Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise constructible viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire.

La perte d'emprise bâtie se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.



#### Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible

Lorsque pour des raisons liées à la géométrie de la parcelle ou à la qualité de l'intégration paysagère de la future construction, l'emprise bâtie située à l'intérieur de bande principale est inférieure à 100 m², la différence entre 100 m² et l'emprise réalisée dans la bande principale viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire. *EN COURS D'ANALYSE* 

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

# Montpellier Méditerranée

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 3**

#### Dans le sous-secteur UC 3-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UC 4**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 4 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Dans l'ensemble, la zone UC4 se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable.

L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants tout en permettant, le cas échéant, une densification douce de ces quartiers,

#### Elle comporte 10 secteurs :

- UC 4-1:....
- UC 4-2:....
- UC 4-3:....
- UC 4-4:....
- UC 4-5 : ....
- UC 4-6 : ....
- UC 4-7 : ....
- UC 4-8 : ....
- UC 4-9 : .... - UC 4-10 : ....

Et compte un sous-secteur UC4-1-1 dans lequel s'appliquent les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) concerné.

## Montpellier mediterranée

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ·
- Les constructions destinées à la restauration à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans les secteurs UC 4-6, UC 4-7 et UC 4-8 :

- Les salles d'art et de spectacles.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**



## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- L'extension mesurée des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans le secteur UC 4-10 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-8 et UC 4-9:

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.

#### Dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4, UC 4-5, UC 4-6 et UC 4-9 :

- Les constructions destinées à la restauration.

#### Dans les secteurs UC 4-9 et UC 4-10 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

#### Dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-4 et UC 4-8 :

Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

#### <u>Dans les secteurs UC 4-3, UC 4-5, UC 4-6, UC 4-7, UC 4-9 et UC 4-10 :</u>

 L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.

#### Dans les secteurs UC 4-1, UC 4-2, UC 4-3 et UC 4-9 :

Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine et sous réserve que l'emprise bâtie totale n'excède pas 300 m².

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**



#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie :

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1:

- En bande principale (= 18 mètres), l'emprise bâtie n'est pas règlementée ;
- En bande secondaire, l'emprise bâtie doit être inférieure ou égale à 25 % de la surface de l'unité foncière située en bande secondaire sauf dispositions particulières visées à l'article 11.

Lorsqu'une emprise bâtie maximale figure au règlement graphique, les constructions doivent être implantées dans la limite de cette emprise bâtie maximale sans tenir compte des dispositions ci-avant.

#### Dans le sous-secteur UC 4-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**

#### Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 4-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1 :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;

#### Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 4**

- Si la construction s'adosse, dans la bande secondaire, à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait:
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Dans le sous-secteur UC 4-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1:

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dans le sous-secteur UC 4-1-1:

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Dans l'ensemble de la zone, hors sous-secteur UC 4-1-1:

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;

## Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 4**

- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.

#### Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs UC 4-1 et sous-secteur UC 4-1-1 :

Les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Dans le secteur UC 4-1, hors sous-secteur UC 4-1-1:

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière. En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

Traitement des espaces perméables dans la bande secondaire

Les espaces perméables doivent constituer 40 % minimum de la surface de l'unité foncière située dans la bande secondaire

Si un ou plusieurs arbres dont la conservation est souhaitée se trouvent dans la bande principale, la perte d'emprise bâtie viendra en diminution de la surface minimale des espaces perméables exigés en bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire.

La perte d'emprise bâtie se définit en considérant un carré de 10m X 10m ayant pour centre le tronc de chaque arbre à conserver et se situant dans la bande principale hors retraits et reculs imposés.

# Limite séparative Limite séparative BANDE SECONDAIRE (BCS) BANDE PRINCIPALE (BCP) Limite de référence VOIE Arbre à conserver Retrait ou recul imposé Perte d'emprise constructible Calcul de la perte d'emprise constructible pour un arbre isole regroupement d'arbres

#### Schéma illustratif de la perte d'emprise constructible

Lorsque pour des raisons liées à la géométrie de la parcelle ou à la qualité de l'intégration paysagère de la future construction, l'emprise bâtie située à l'intérieur de bande principale est inférieure à 100 m², la différence entre 100 m² et l'emprise réalisée dans la bande principale viendra en diminution de la surface minimale d'espaces perméables exigés dans la bande secondaire. En outre cette surface viendra en majoration de la surface maximale d'emprise bâtie en bande secondaire. *EN COURS D'ANALYSE* 

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, ces dispositions ne s'appliquent pas.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 4**

Traitement des espaces perméables en cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique

En cas d'emprise bâtie maximale figurée au règlement graphique, les espaces perméables doivent constituer 50 % minimum de la surface de l'unité foncière.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait, que ce soit en bande principale ou en bande secondaire, doit être constitué d'espaces perméables.

#### Dans le sous-secteur UC 4-1-1 :

Seules les dispositions du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée s'appliquent.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

## Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

EN COURS D'ANALYSE







## **ZONE UC 5**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 5 est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité.

L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés.

# Montpellier mediteranée

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 5**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles visées à l'article
   2;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à la restauration, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 5**



Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve de s'intégrer de manière cohérente dans la zone, de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci et de participer à la mise en valeur du patrimoine bâti ou de s'intégrer convenablement dans l'environnement paysager, y compris s'ils rendent nécessaires la démolition de bâti existant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions liées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées aux équipements collectifs et services publics ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

En outre, sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de 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 ou à autorisation sous réserve d'être liées aux équipements et projets autorisés dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4. Empris
Emprise au sol :
Non réglementé.
Emprise bâtie :
Non réglementé.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 5**



## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

## Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas 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.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### EN COURS D'ANALYSE

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 5**

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Plantations et arbres de haute tige :

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. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

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).

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### Dans tous les secteurs :

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 







## **ZONE UC 6**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UC 6 concerne des hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses. Au sein de ces zones, seule une constructibilité très limitée est acceptée, soit du fait des caractéristiques des réseaux desservant ou bordant la zone, soit parce que les projets d'aménagement jouxtant ces hameaux ont tenu compte de leur préservation lors de l'établissement de leur plan-guide. Outre des hauteurs très limitées, la zone C6 impose donc un pourcentage d'espace libre perméable important au sein de chaque parcelle.

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 6**



## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **Sont interdits:**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

## Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante ;
- Les constructions destinées aux équipements publics ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 6**



#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Non réglementé.

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières le long de certaines voies indiquées au règlement graphique

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- Pour les extensions ou réhabilitations de constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Pour permettre l'extension mesurée des constructions existantes, jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées, sous réserve que le linéaire issu de cette extension soit inférieur ou égal à 1/3 du linéaire de la façade existante;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UC 6**

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche supérieure ou égale à H/2 sans être inférieur à 5 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives;
- Pour les constructions annexes ne créant pas de surface de plancher et sous réserve, qu'en limites séparatives, ces annexes n'aient pas un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale supérieure à 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes);
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Si la construction s'adosse à une construction existante située sur le fond voisin et si elle présente en limite séparative un gabarit inférieur ou égal à celui de la construction existante située sur le fonds voisin ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou d'un bâtiment ne respectant pas le retrait minimal imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait et sous réserve du respect de la règle de hauteur ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

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 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 6**



#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10: Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Plantations et arbres de haute tige

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 transplantées sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

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).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Les espaces perméables doivent constituer 80 % minimum de la surface de l'unité foncière.

#### Article 12 : Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### Dans tous les secteurs :

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 



#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UC 6**

#### 14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 



## **ZONE UD 1**

#### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UD 1 correspond aux parcs et zones d'activités économiques présents au sein de l'urbanisation existante. Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, il est mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises et se distingue comme suit:

- Les « polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités » ont un rayonnement à l'échelle du grand territoire, elles bénéficient souvent d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter notamment au sein des Connexions Métropolitaines. Desservies par le réseau armature de transport collectif et les infrastructures routières majeures, elles peuvent accueillir notamment des activités nécessitant de grandes emprises;
- Les « polarités économiques d'équilibre » à dominante d'activités ont un rayonnement sur plusieurs communes. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires (Plaine Ouest, Piémont et Garrigues notamment). Positionnées à proximité des axes routiers, leur desserte en transport collectif doit être convenable;
- Les « polarités économiques de proximité » à dominante d'activités ont un rayonnement limité à une ville ou plusieurs villages. Destinées aux entreprises ayant un marché local, leurs emprises sont relativement limitées. Positionnées généralement en continuité du tissu existant, leur accessibilité en modes actifs doit être facilitée, complémentairement à un accès sécurisé à la voirie.

Le règlement regroupe les polarités économiques en 3 secteurs soit UD 1-1, UD 1-2 et UD 1-3. Des orientations d'aménagement et de programmation complètent le cas échéant le règlement de la zone.

**UD 1-1**: secteur affecté aux polarités économiques rayonnantes à dominante d'activité.

Le secteur UD 1 comporte 7 sous-secteurs :

- **UD 1-1-1**: qui peut accueillir des pôles de services mutualisés et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux peut être dominante par rapport à celle des activités productives ;
- **UD 1-1-2 :** qui peut accueillir des pôles de services mutualisés et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et aux activités productives doivent s'implanter dans des proportions équilibrées ;
- **UD 1-1-3 :** qui peut accueillir des pôles de services mutualisés et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux ;
- UD 1-1-4: qui peut accueillir des pôles de services mutualisés, dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux et les entrepôts interdits;
- **UD 1-1-5**: qui ne peut pas accueillir de pôle de services mutualisés et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux peut être dominante par rapport à celle des activités productives ;
- UD 1-1-6: qui ne peut pas accueillir de pôle de services mutualisés et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et aux activités productives doivent s'implanter dans des proportions équilibrées;
- **UD 1-1-7**: qui ne peut pas accueillir de pôle de services mutualisés et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux ;

UD 1-2 : secteur affecté aux polarités économiques d'équilibre à dominante d'activité.

Le secteur UD 1-2 comporte 4 sous-secteurs :



#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

- **UD 1-2-1**: qui peut accueillir des pôles de services mutualisés et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites;
- **UD 1-2-2** : qui peut accueillir des pôles de services mutualisés, dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux et l'hébergement hôtelier et touristique interdit ;
- **UD 1-2-3** : qui ne peut pas accueillir de pôles de services mutualisés, et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites;
- **UD 1-2-4**: qui ne peut pas accueillir de pôles de services mutualisés, dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux et l'hébergement hôtelier et touristique interdit.

**UD 1-3 :** secteur affecté aux polarités économiques de proximité à dominante d'activité qui ne peut pas accueillir de pôles de services mutualisés. Les constructions destinées aux bureaux et à la restauration y sont interdites.



#### **SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-1**

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

#### Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-1 :

- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2 :
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article
   2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances :
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et de déchets à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le sous-secteur UD 1-1-4 :

Les entrepôts.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UD 1**



Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble du secteur UD 1-1:

#### Sont admis:

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale;
- Les constructions destinées à l'habitation pour les personnes en difficulté;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance,
   à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements sont autorisées dans la limite de
   40 m² de surface de plancher totale au sein d'un pôle de gardiennage mutualisé.

#### Dans les sous-secteurs UD 1-1-1, UD 1-1-2, UD 1-1-3 et UD 1-1-4:

Sont admises sous réserve d'être situées au sein d'un pôle de services mutualisés

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;

#### <u>Dans les sous-secteurs UD 1-1-2, UD 1-1-3, UD 1-1-4, UD 1-1-6 et UD 1-1-7</u>:

#### Sont admises:

- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets sous réserve que ces activités soient contenues dans une construction close et couverte afin de ne pas porter atteinte au voisinage et de limiter les nuisances.

#### Dans les sous-secteurs UD 1-1-1 et UD 1-1-5 :

#### Sont admises:

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion qui peut être dominante par rapport à celle des activités productives.

#### Dans les sous-secteurs UD 1-1-2 et UD 1-1-6 :

#### Sont admises:

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion équilibrée par rapport à celle des activités productives.

#### <u>Dans les sous-secteurs UD 1-1-3, UD 1-1-4 et UD 1-1-7</u>:

Sont admises:

#### Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

 Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

## Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique à l'exception des constructions destinées aux bureaux qui peuvent être implantées à l'alignement.

#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;

#### Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait :
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la règlementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...);
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

#### <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**



#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### Traitement des toitures et façades

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

#### Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures non végétales sont constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

#### Enseignes

Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition des façades.

#### Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

#### 9.2. Patrimoine bâti à protéger

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 m minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5m d'une surface incompatible avec le développement racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**



- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Au moins 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

Si tout ou partie des espaces perméables sont mis en commun entre plusieurs unités foncières ou à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'au moins 50 % de ces espaces sont aménagés d'un seul tenant, ces exigences minimales sont portées à 25 % de chaque unité foncière ou de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

## Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**







#### **SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-2**

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance,
   à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble du secteur UD 1-2 :

#### Sont admis:

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que les constructions existantes;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale;
- Les constructions destinées à l'habitation pour les personnes en difficulté ;

# Montpellier Méditerrande

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance,
   à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements sont autorisées dans la limite de
   40 m² de surface de plancher totale au sein d'un pôle de gardiennage mutualisé.
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets sous réserve que ces activités soient contenues dans une construction close et couverte afin de ne pas porter atteinte au voisinage et de limiter les nuisances.

#### Dans les sous-secteurs UD 1-2-1, UD 1-2-2:

Sont admises sous réserve d'être situées au sein d'un pôle de services mutualisés :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

#### Dans les sous-secteurs UD 1-2-2 et UD 1-2-4 :

Sont admises:

- Les constructions destinées aux bureaux dans une proportion largement minoritaire par rapport à celle des activités productives.

Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

Dispositions générales

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique à l'exception des constructions destinées aux bureaux qui peuvent être implantées à l'alignement.

#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé :
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### <u>Dispositions générales</u>

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la règlementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...);
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait :
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### <u>Traitement des toitures et façades</u>

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

#### Clôtures

Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures non végétales sont constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

#### Enseignes

Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition de ses façades.

#### Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

#### 9.2. Patrimoine bâti à protéger

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10: Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 11: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 m minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5m d'une surface incompatible avec le développement racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Au moins 25 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

Si tout ou partie des espaces perméables sont mis en commun entre plusieurs unités foncières ou à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'au moins 50 % de ces espaces sont aménagés d'un seul tenant, ces exigences sont portées à 20 % de chaque unité foncière ou de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# Montpellier Mediterranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UD 1**

### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 







## **SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES UD 1-3**

# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble du secteur UD 1-3 :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas ;
- Les constructions nouvelles destinées au logement considéré comme accessoire aux constructions et installations admises dans la zone à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance,
   à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements à l'exception de celles visées à
   l'article 2 :
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et de déchets à l'exception de celles visées à l'article 2.

Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Dans l'ensemble du secteur UD 1-3:

#### Sont admis:

- Les logements accessoires à l'exploitation agricole sous réserve d'être liés à une construction et/ou une installation autorisée(s) dans la zone et nécessaire(s) à une exploitation agricole et forestière, dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale et intégrés, le cas échéant dans le même volume que la construction existante;
- L'extension mesurée des logements existants dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale ;
- L'extension mesurée des logements existants accessoires aux destinations admises dans l'ensemble du secteur dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 120 m² de surface de plancher totale;

## Montpellier Métronole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance,
   à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements sont autorisées dans la limite de
   40 m² de surface de plancher totale au sein d'un pôle de gardiennage mutualisé;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets sous réserve que ces activités soient contenues dans une construction close et couverte afin de ne pas porter atteinte au voisinage et de limiter les nuisances.

Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;



- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la règlementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...);
- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

#### <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé



### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 9.1. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Aspect général des constructions et installations

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Le traitement architectural doit être sobre et respectueux d'une cohérence architecturale d'ensemble (rythme, proportion des percements, proportions ou alternance pleins-vides, choix des matériaux).

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

#### Traitement des toitures et façades

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) doivent être intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.

#### Clôtures donnant sur le domaine public et clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées d'essences adaptées au climat local (haies vives, ...).

Les clôtures non végétales sont constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne...), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, ...), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

#### Enseignes

Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition des façades.

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

#### Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

#### 9.2. Patrimoine bâti à protéger

#### **EN COURS D'ANALYSE**

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

# Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 m minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5m d'une surface incompatible avec le développement racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement de surface doivent comporter 1 arbre pour 2 places de stationnement, dont la plantation doit être connexe à l'ensemble formé par les places de stationnement. Toutefois lorsque 75 % au moins de la surface des places de stationnement est couverte par des panneaux photovoltaïques, les arbres peuvent être regroupés sur le terrain.

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 1**

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière

Au moins 25 % de la surface de l'unité foncière doit être traité en espaces perméables avec au moins 50 % de ces espaces aménagés d'un seul tenant.

Si tout ou partie des espaces perméables dont mis en commun entre plusieurs unités foncières ou à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'au moins 50 % de ces espaces sont aménagés d'un seul tenant, ces exigences minimales sont portées à 20 % de chaque unité foncière ou de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

Les bandes de recul et de retrait doivent être traitées de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet, au moins partiellement, d'un traitement végétal.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

EN COURS D'ANALYSE

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.



#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 







## **ZONE UD 2**

### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UD 2 correspond à un tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements. Ces zones constituent des pôles d'emplois, parfois thématisés, contribuant au rayonnement économique de la Métropole. Bien desservies par les transports collectifs existants ou programmés, leur densification, dans le respect de leur vocation économique, est encouragée. Plusieurs de ces zones se sont développées en s'appuyant sur une structure paysagère qu'il importe de préserver ou renforcer.

Elle comporte deux secteurs :

- UD 2-1 : ...
- UD 2-2 : ....



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances :
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les pylônes et poteaux, supports 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 3 mètres, support inclus ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le secteur UD 2-2 :

Les constructions destinées au commerce de gros

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation sous réserve d'être liées aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et de ne pas entraîner 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.

#### Dans le secteur UD 2-1 :

- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce détail et au commerce de gros sous réserve de ne pas représenter plus de 30 % de la surface de plancher (SDP) à réaliser au sein d'une construction ;

# Montpellier Méditerranée

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 2**

- Les constructions destinées aux écoles ou instituts de formation supérieure, y compris les logements destinés exclusivement aux élèves qui y étudient, sous réserve que les locaux affectés à la formation représentent au moins 40 % de la surface de plancher projetée sur l'unité foncière ;
- Les constructions destinées à l'habitation pour les personnes en difficulté.

### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé.

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### <u>Dispositions particulières</u>

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 2**

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

# Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

# Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 2**

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

# Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

#### Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

## Montpellier Mediterranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 2**

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière
  - En secteur UD 2-1 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière
  - En secteur UD 2-2 : les espaces perméables doivent constituer 10 % minimum de la surface de l'unité foncière
- Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait doit être constitué d'espaces perméables.

### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 



### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 







## **ZONE UD 3**

### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UD 3 correspond aux zones commerciales monofonctionnelles que leurs spécificités rendent impropres à une mutation au bénéfice de la mixité urbaine. Les constructions et aménagements entrepris au sein de ces zones devront s'attacher à ne pas dégrader les conditions de fonctionnement existantes et à améliorer les caractéristiques environnementales et paysagères de ces zones.

### Elle comporte 5 secteurs :

- UD3-1:....
- UD3-2 : ....
- UD3-3:....
- UD3-4:....
- UD3-5:....



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le secteur UD 3-3:

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### Sont interdits dans les secteurs UD 3-1, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

#### Dans les secteurs, UD 3-2, UD 3-3 et UD 3-5 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie.

### Dans les secteurs, UD 3-1 et UD 3-4 :

 L'extension mesurée des constructions artisanales affiliées à l'industrie à condition qu'elle ne présente pas un caractère répétitif et ne conduise pas à une extension supérieure à 30 % de la surface de plancher existante.



#### Dans les secteurs, UD 3-1, UD 3-2, UD 3-4 et UD 3-5 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

Article 5: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;

# Montpellier Mediterranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 3**

- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

# Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)



Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

# Montpellier Mediterranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 3**

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière
  - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UD 3-5 : les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.
  - En secteur UD 3-5 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière
- Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait doit être constitué d'espaces perméables.

### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UD 3**

### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 







## **ZONE UD 4**

### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UD 4 recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).

#### Elle comporte 5 secteurs :

- UD 4-1:...
- UD 4-2:...
- UD 4-3:...
- UD 4-4 : ...
- UD 4-5:...



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article 2 :
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le secteur UD 4-3 :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les cinémas :
- Les centres de congrès et d'expositions.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;

#### Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2, UD 4-4 et UD 4-5 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### Dans le secteur UD 4-1:

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées à l'habitation ;

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 4**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux entrepôts.

#### Dans les secteurs UD 4-2, UD 4-4 et UD 4-5 :

- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;

#### Dans les secteurs UD 4-1, UD 4-2 et UD 4-5 :

- Les constructions destinées aux entrepôts.

#### Dans le secteur UD 4-5 :

- Les constructions destinées au logement.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

# CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

# Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.



#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait :
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.



Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II)

#### **EN COURS D'ANALYSE**

### Article 10: Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

# Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 4**

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie et dont la dalle de surface n'est pas affectée à un terrain de sport, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie ou, le cas échéant, du terrain de sport en surface. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière
  - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UD 4-1 : les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.
  - En secteur UD 4-1 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière
- Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait doit être constitué d'espaces perméables.

## Montpellier mediterranée

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UD 4**

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

**EN COURS D'ANALYSE** 

### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







## **ZONE UD 5**

### **DIVISION DE LA ZONE**

La zone UD 5 correspond à un tissu urbain dont la vocation principale est l'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des établissements qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).

Elle comporte 3 secteurs :

- UD 5-1 : ...
- UD 5-2:...
- UD 5-2:...



# DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les cinémas ;
- Les centres de congrès et d'exposition;
- Les constructions destinées au logement à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées au commerce de gros à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs (H.L.L);
- Le stationnement isolé de caravanes :
- Les terrains affectés au garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs;
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'exception de celles visées à l'article 2.

# Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement des activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales et universitaires ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

#### Dans le secteur UD 5-1 :

Sont admises sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné ou nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien-être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement :

- Les constructions destinées au logement ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les constructions destinées à la restauration ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;

# Montpellier Méditerranée

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 5**

- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts ;
- Les constructions destinées aux bureaux.

#### Dans les secteurs UD 5-2 :

- Les constructions artisanales affiliées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine.

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4 : Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

### Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;
- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;

#### Montpellier méditerranée métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 5**

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare :
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.

### Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### **REGLEMENT ECRIT - ZONE UD 5**



#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X).

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II)

#### **EN COURS D'ANALYSE**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

# Montpellier Mediterranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD 5**

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière
  - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UD 5-1 : les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.
  - En secteur UD 5-1 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière
- Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait doit être constitué d'espaces perméables.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.



#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

**EN COURS D'ANALYSE** 

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.







### **ZONE UD 6**

#### **DIVISION EN SOUS ZONES**

La zone UD 6 accueille principalement des activités dédiées aux loisirs, au tourisme et aux activités sportives...

Elle comporte 5 secteurs :

- UD 6-1:...
- UD 6-2:...
- UD 6-3:...
- UD 6-4:...
- UD 6-5 : ...

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**



### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

Article 1 : Types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'hébergement ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées aux logements à l'exception de celles visées à l'article 2;
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à l'exception de celles visées à l'article
   2;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux entrepôts à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Le stationnement isolé de caravanes :
- Les casses automobiles, dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, de déchets ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagements admis dans la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### Sont interdits dans le secteur UD 6-3 :

Les cinémas.

#### Sont interdits dans les secteurs UD 6-1, UD 6-2, UD 6-3 et UD 6-5 :

- Les constructions destinées aux bureaux.

### Article 2 : Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

#### Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail;
- Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation qui concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion, etc.

#### Dans le secteur UD 6-5:

- Les constructions destinées au logement.

# Montpellier méditerranée

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**

#### Article 3: Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

### CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 4: Emprise

Emprise au sol:

Non réglementé

Emprise bâtie:

Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

### Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), 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. Par ailleurs, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations définies par le présent article s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### Dispositions générales

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières au règlement graphique le long de certaines voies

Nonobstant les dispositions générales énoncées ci-avant, lorsqu'une limite de référence est fixée au règlement graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de cette limite de référence

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait;

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**

- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

#### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et considérant que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles d'implantations par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet :

#### <u>Dispositions générales</u>

Les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques;
- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus 0,8 hectare ;
- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;
- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;
- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou d'un ouvrage technique d'intérêt public.

## Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), les dispositions de la « partie 2 : dispositions relatives aux implantations » du présent règlement écrit s'appliquent.

#### Article 8: Hauteur maximale des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II), la hauteur maximale des constructions, calculée conformément au Lexique (Titre I), est déterminée au règlement graphique (pièce X)

#### Article 9 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

# Montpellier Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**

#### Article 10 : Performances énergétiques et environnementales

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### **EN COURS D'ANALYSE**

### Article 11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) :

#### 11.1. Traitement paysager des espaces non bâtis

#### Plantations et arbres de haute tige

Les plantations doivent être composées d'espèces locales, limitant les besoins en eau. Il est imposé au minimum 1 arbre de haute tige planté ou existant pour 100 m² d'espace perméable.

Dans le cas d'une nouvelle plantation, l'arbre doit se situer à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière et à une distance de 5 mètres d'une surface incompatible avec le développement du système racinaire.

De manière générale, la plantation d'arbres de moyen à grand développement est à concevoir en pleine terre. Les emprises de pleine terre et le choix des espèces sont déterminés en cohérence afin de permettre un développement harmonieux des systèmes racinaires et des houppiers. Dans cette optique et afin de contribuer au paysage perçu depuis l'espace public, il est préconisé, le cas échéant, de valoriser les espaces de pleine terre situés à la fois dans la bande de retrait par rapport à l'espace public et dans la bande de retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas d'abattage, il est demandé de replanter 2 arbres de haute tige de valeur au moins équivalente (notamment en termes de dimensions, d'espèces et de valeur esthétique et écologique) pour 1 arbre de haute tige abattu sur une même unité foncière. En cas d'impossibilité technique avérée, ce principe de compensation pourra être ramené à 1 arbre replanté de valeur au moins équivalente pour 1 arbre abattu.

Traitement paysager des aires de stationnement de surface

Les aires de stationnement extérieures doivent être conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Il est exigé la plantation d'1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les plantations doivent être réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places. Lorsque 75 % des places de stationnement sont recouvertes de panneaux photovoltaïques, les arbres qui seront plantés peuvent néanmoins être regroupés sur la parcelle.

Les arbres de haute tige existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

Ces plantations doivent être organisées dans une composition paysagère pérenne de qualité. Le traitement au sol des aires de stationnement doit permettre de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées.

Traitement paysager des aires de stationnement en sous-sol

Pour les aires de stationnement enterrées situées en dehors de toute emprise bâtie et dont la dalle de surface n'est pas affectée à un terrain de sport, il est exigé la création d'une fosse de plantation pour 8 places de stationnement en R-1. Ne sont prises en compte dans ce calcul, que les places dont plus de 50 % de la superficie est situé hors de l'emprise bâtie ou, le cas échéant, du terrain de sport en surface. La fosse de plantation doit être bien drainée et son volume doit être compatible au minimum avec le développement ultérieur d'un arbre de moyen développement (soit 2 m de profondeur sur une superficie minimale de 10 m²).

#### 11.2. Traitement des espaces perméables

# Montpellier Méditerranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**

Les espaces perméables doivent être intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, en tant que composante de paysage et de biodiversité, selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

La végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet. Celui-ci doit être étudié dans le sens d'une conservation maximum des plantations.

Le traitement des espaces perméables doit également prendre en compte :

- La gestion de l'eau pluviale, telle qu'elle est prévue au Titre II de la partie I du règlement écrit, en relation avec la topographie, la géologie et la configuration du terrain, en limitant au strict nécessaire les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et en concevant un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modelés de terrain, bassins, noues, stockage enterré...);
- La superficie, la configuration et la localisation sur le terrain des espaces végétalisés et plantés pour assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces perméables sur les terrains voisins afin de créer un maillage écologique ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de prendre en considération lors de l'établissement du projet la végétation existante, les boisements, arbres isolés ou alignements d'arbres existants et de maintenir les sujets les plus significatifs dans l'aménagement des espaces végétalisés.
- Traitement des espaces perméables à l'échelle de l'unité foncière
  - Dans l'ensemble de la zone, hors secteur UD 6-1 : les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.
  - En secteur UD 6-1 : les espaces perméables doivent constituer 30 % minimum de la surface de l'unité foncière
- Traitement des espaces perméables dans la bande de retrait ou de recul

En cas de recul supérieur à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes et projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, au moins 70 % du recul doit être constitué d'espaces perméables.

En cas de retrait supérieur à 3 mètres par rapport aux limites séparatives, au moins 70 % du retrait doit être constitué d'espaces perméables.

#### Article 12: Stationnement

Les dispositions communes applicables à toutes les zones ou parties de zones (Titre II) et les dispositions figurant au règlement graphique (pièce X) s'appliquent.

#### Montpellier Méditeranée Métropole

#### **REGLEMENT ECRIT – ZONE UD6**

#### **ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 13 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 14 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 14.1- Eau potable

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.2- Assainissement eaux usées

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

14.3- Assainissement eaux pluviales

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement.

#### **EN COURS D'ANALYSE**

Article 15 : Infrastructures, réseaux de télécommunications et communications électroniques

Les dispositions qui s'appliquent sont celles édictées au titre II du présent règlement







### PARTIE 2 : DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS







### **ZONE UA 2**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonsec	UA 2-3	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Cournonterral	UA 2-4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Grabels	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et em publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circu publique.		
Jacou	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ains des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publi existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation public	
Lavérune	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emp publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circul publique.		
Murviel-lès- Montpellier	IIA 2-3 I nubliques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circ		
Saint Georges d'Orques	UA 2-1	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et empris publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.	

## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonsec	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implanté séparatives.  En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées su séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doive une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la corpoint de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L≥ H/3 avec de 3 mètres.  En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées.	
Cournonterral	UA 2-4	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.



		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/3 avec un minimum de 3 mètres.	
Grabels	UA 2-1a	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.	
Jacou	UA 2-1	Les constructions peuvent être implantées :  - soit en limite séparative si elles s'adossent à une construction existante (hor annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparativ inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fon voisin ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout poin de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiée en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation tota supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder un hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés.	
Lavérune	UA 2-4	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/3 avec un minimum de 3 mètres.	
Murviel-lès- Montpellier	UA 2-3	En bande principale (12 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres.	
Saint Georges d'Orques	UA 2-1	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.	



Cournonsec	UA 2-3	Non réglementé	
Cournonterral	UA 2-4	Non réglementé	
	UA 2-1a	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L = (H1 + H2) / 3.	
Grabels		Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.	
		En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.	
Jacou	UA 2-1	Non réglementé	
Lavérune	UA 2-4	Non réglementé	
Murviel-lès- Montpellier	UA 2-3	Non réglementé	
Saint Georges d'Orques	ges UA 2-1	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L = (H1 + H2) / 3.	
		Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.	
		En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.	



### **ZONE UA 3**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

	1	,
Cournonsec	UA 3-4	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
	UA 3-5	- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Cournonterral	UA 3-5	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport aux voies et emprises
		publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Grabels	UA 3-3a	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
		- soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Lavérune	UA 3-5	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
		- soit en respectant un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UA 3-1	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.
		Les constructions doivent être implantées :
Murviel-lès-	UA 3-3	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
Montpellier		- soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



Saint Georges d'Orques	UA 3-3	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul de 0 à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Saussan UA 3-4		Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonsec	UA 3-4	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
		En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres
	UA 3-5	sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
		En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
Cournonterral	UA 3-5	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
Grabels	UA 3-3a	En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
		En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.
Lavérune	UA 3-5	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres



		sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.	
		En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.	
Montpellier	UA 3-1	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes).	
		Les piscines peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.	
Murviel-lès-	UA 3-3	En bande principale (15 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres.	
Montpellier		En bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres.	
		En bande principale (15 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.	
Saint Georges d'Orques	- 11/1/2-2   7		
		En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.	
Saussan	UA 3-4	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.	



Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

	UA 3-4		
Cournonsec	UA 3-5	Non réglementé	
Cournonterral	UA 3-5	Non réglementé	
Grabels		Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L = (H1 + H2) / 3.	
Grabels	UA 3-3a	Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.	
		En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.	
Lavérune	UA 3-5	Non réglementé	
Montpellier	UA 3-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.	
Murviel-lès-	UA 3-3	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L = (H1 + H2) / 3.	
Montpellier		Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.	
		En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.	
Saint Georges d'Orques	UA 3-3	Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : L = (H1 + H2) / 3.	
		Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.	
		En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.	
Saussan	UA 3-4	Non réglementé	



### **ZONE UB 1**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Montpellier	UB 1-1	Non réglementé	
Wortpeller	UB 1-2	Nonregieniente	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Montrollion	UB 1-1		
Montpellier	UB 1-2	Non réglementé	

Montpellier	UB 1-1	Non ráglamantá
	UB 1-2	Non réglementé



### **ZONE UB 2**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonsec	UB 2-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul 5 mètres par	
Cournonsec	UB 2-6	rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
		Les constructions doivent être implantées :	
Cournonterral	UB 2-4	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;	
Cournoncerrai		- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Grabels	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mèt par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées a qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Jacou	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Juvignac	UB 2-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ain qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Montrollion	UB 2-1	Non ráglamentá	
Montpellier	UB 2-2	Non réglementé	
Saussan	UB 2-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonsec	UB 2-4	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus
	UB 2-6	proche égale à L≥H/2 avec un minimum de 3 mètres.



		En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres.	
Cournonterral	Les constructions doivent respecter une distance minimale cornormerral  UB 2-4  Les constructions doivent respecter une distance minimale cornormerral horizontalement de tout point de la construction au point de la séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum mètres.		
Grabels	UB 2-3	En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.	
Jacou	UB 2-3	Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative si elles s'adossent à une construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin et si elles présentent un gabarit en limite séparative inférieur ou égal à celui de la construction existante (hors annexe) située sur le fond voisin soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 4 mètres et une emprise bâtie de 42 mètres carrés	
Juvignac	UB 2-3	En bande principale (20 mètres), les constructions doivent être implantées en limites séparatives.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.	
Montpellier	UB 2-1 UB 2-2	Non réglementé	
Saussan	UB 2-4	En bande principale (18 mètres), les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ; en cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres.	



	UB 2-4	
Cournonsec	UB 2-6	Non réglementé
Cournonterral	UB 2-4	Non réglementé
Grabels	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Jacou	UB 2-3	Non réglementé
Juvignac	UB 2-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Montpellier	UB 2-1	Non ráglamentá
	UB 2-2	Non réglementé
Saussan	UB 2-4	Non réglementé



### **ZONE UC 1**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

1

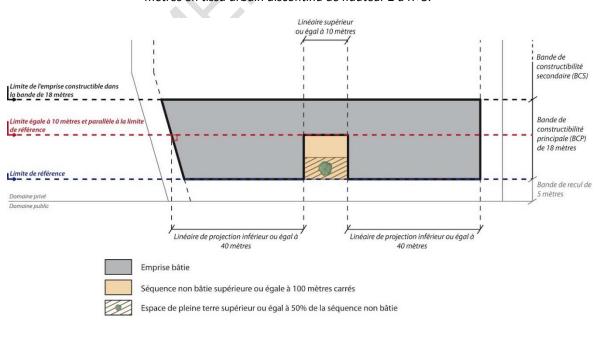
UC 1-1

Montpellier

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions accueillant des rezde-chaussée commerciaux ou d'activités.

Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, la projection orthogonale de tous les points construits compris entre la limite de référence et la ligne parallèle à la limite de référence distante de 10 mètres, ne devra pas présenter un linéaire supérieur à 40 mètres. Les séquences non bâties, fractionnement entre deux linéaires de projection sur une même parcelle devront avoir une largeur minimale de 10 mètres de manière à créer une séquence non bâtie d'une superficie d'au moins 100 m² dont au moins 50 m² en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions s'intégrant à une composition urbaine particulière sur une grande place ou un carrefour.

Schéma illustratif de séquence non bâtie, fractionnement végétalisé de la façade sur rue de plus de 40 mètres en tissu urbain discontinu de hauteur ≥ à R+3.





## Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Montpellier	UC 1-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
-------------	--------	--



## **ZONE UC 2**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

	ı	
Cournonterral	UC 2-5	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés en respectant un recul minimum de 5 mètres. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UC 2-4	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Montpellier	UC 2-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions accueillant des rezde-chaussée commerciaux ou d'activités.  Le long des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, la projection orthogonale de tous les points construits compris entre la limite de référence et la ligne parallèle à la limite de référence distante de 10 mètres, ne devra pas présenter



un linéaire supérieur à 40 mètres. Les séquences non bâties, fractionnement entre deux linéaires de projection sur une même parcelle devront avoir une largeur minimale de 10 mètres de manière à créer une séquence non bâtie d'une superficie d'au moins 100 m² dont au moins 50 m² en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions s'intégrant à une composition urbaine particulière sur une grande place ou un carrefour. Schéma illustratif de séquence non bâtie, fractionnement végétalisé de la façade sur rue de plus de 40 mètres en tissu urbain discontinu de hauteur ≥ à R+3 Linéaire supérieur ou égal à 10 mètres Bande de constructibilité secondaire (BCS) Limite de l'emprise constructible dans la bande de 18 mètres Rande de Limite égale à 10 mètres et parallèle à la limite constructibilité principale (BCP) de 18 mètres Limite de référence Bande de recul de 5 mètres Linéaire de projection inférieur ou égal à Linéaire de projection inférieur ou égal à 40 mètres 40 mètres Emprise bâtie Séquence non bâtie supérieure ou égale à 100 mètres carrés Espace de pleine terre supérieur ou égal à 50% de la séquence non bâtie Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées Murviel-lèsainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; UC 2-2 Montpellier - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées **Saint Georges** ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ; UC 2-2 d'Orques - soit en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Les constructions doivent être implantées : UC 2-2 Saussan - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;



- soit en respectant un recul minimum de 1 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes
à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonterral	UC 2-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.	
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres.	
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 3 mètres.	
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres.	
Lavérune	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.	
		En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à X mètres en cours d'analyse.	
Montpellier	UC 2-1	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de X mètres en cours d'analyse sauf pour les annexes - hors piscines - ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes).  Les piscines peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.	
Murviel-lès- Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L≥H/2 avec un minimum de 4 mètres.	
Saint Georges d'Orques	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite	



		séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Saussan	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.

Cournonterral	UC 2-5	Non réglementé
Grabels	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Jacou	UC 2-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L≥H/2
Juvignac	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Lavérune	UC 2-4	Non réglementé
Montpellier	UC 2-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
Murviel-lès- Montpellier	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Saint Georges d'Orques	UC 2-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres
Saussan	UC 2-2	Non réglementé



## **ZONE UC 3**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

	1		
Cournonsec	UC 3-5a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainci qu'aux voies privées auxortes à la circulation publique.	
	UC 3-5a	projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
,	UC 3-4a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5	
Cournonterral	UC 3-4b	mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
	UC 3-4c	unisi qu dux voies privees duvertes à la chediation passique.	
Grabels	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
	UC 3-12a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Jacou	UC 3-12b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui doivent être implantés à 5 mètres minimum. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.	
Juvignac	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
	UC 3-6a	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum	
		de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou	
	UC 3-6b	projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Lavérune	UC 3-6c	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique sauf pour les garages qui peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux constructions en surélévation de garages ni aux dispositifs ouverts de couverture.	
Montpellier	UC 3-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou	



		projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes peuvent être autorisées :	
		- pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;	
		<ul> <li>pour permettre l'extension mesurée des constructions existantes, jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées, sous réserve que le linéaire issu de cette extension soit inférieur ou égal à 1/3 du linéaire de la façade existante.</li> </ul>	
		Les piscines doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.	
Murviel-lès- Montpellier	UC 3-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul compris entre 4 et 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
	UC 3-4a		
Saussan	UC 3-4b	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainci qu'aux voies privées auxortes à la circulation publique	
	UC 3-4c	projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonsec	UC 3-5a	Les constructions doivent être implantées : $ - soit \ sur \ une \ limite \ séparative \ au \ plus \ et \ respecter, \ dans \ le \ cas \ du \ retrait, \ une \ distance \ minimale \ comptée \ horizontalement \ de \ tout \ point \ de \ la \ construction \ au \ point \ de \ la \ limite \ séparative \ qui \ en \ est \ le \ plus \ proche \ égale \ a \ L \ge H/2 \ge 3 \ mètres $
	UC 3-5a	En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 ≥ 3 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 m².



		Les constructions doivent être implantées :
	UC 3-4a	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres ;
		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L $\geq$ H/2 $\geq$ 3 mètres
Cournonterral	UC 3-4b	En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2 \ge 3$ mètres.
		En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
	UC 3-4c	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m
	11	En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Grabels	UC 3-2	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
Juvignac	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres. Cette disposition ne s'applique pas :
		- aux constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 4 mètres des limites séparatives, qui peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ;



		- aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
Jacou	UC 3-12a	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3m.  Cette disposition ne s'applique pas :  - aux constructions dont la hauteur n'excède pas 4 mètres, mesurée dans une bande de retrait située à 3 mètres des limites séparatives, qui peuvent
	UC 3-12b	être implantées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, et une emprise bâtie de 42 mètres carrés;  - aux annexes sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 12 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3,5 mètres et une emprise bâtie de 25 mètres carrés
	UC 3-6a	Les constructions doivent être implantées :  - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout
		point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 ≥ 4 mètres  En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 ≥ 4 mètres.
Lavérune	UC 3-6b	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 m2.
	UC 3-6c	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.  Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
Montpellier	UC 3-1a	En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent



		respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
		En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \geq H/2$ avec un minimum de 3 mètres sauf :
		- en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limites séparatives dans la bande secondaire :
		pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes).
		Les piscines peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives
		En bande principale (= 18 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.
	UC 3-1b	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 3 mètres sauf :
		<ul> <li>En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limite séparative dans la bande secondaire;</li> <li>pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes).</li> </ul>
		Les piscines peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.
40,	)	En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Murviel-lès- Montpellier	UC 3-2	En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	En bande principale (16 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus et respecter, en cas de retrait, une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres.



		En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de tout point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.
	UC 3-4a	Les constructions doivent être implantées :  - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 mètres ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 ≥ 3 mètres
Saussan	UC 3-4b	En bande principale (10 mètres), les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au plus ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 ≥ 3,50 mètres.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3,50 m sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 7 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.
	UC 3-4c	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives si elles peuvent être adossées sur deux tiers au moins de leur longueur à une construction existante et si elles présentent un gabarit en limites séparatives inférieur ou égal à celui de la construction existante.  Dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3,50 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées sur une limite séparative au plus sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 5 mètres sur cette limite séparative, de ne pas excéder une hauteur de 2,60 mètres et une emprise bâtie de 18 mètres carrés.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cournonsec	UC 3-5a	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2
	UC 3-5a	avec un minimum de 4 mètres
Cournonterral	UC 3-4a	



	UC 3-4b	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres	
	UC 3-4c	Non réglementé	
Grabels	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à $L \ge H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
I	UC 3-12a		
Jacou	UC 3-12b	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L=H/2	
Juvignac	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale à L $\geq$ H/2 minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
	UC 3-6a	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale L ≥ H/2	
	UC 3-6b	avec un minimum de 4 mètres	
Lavérune	UC 3-6c	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 3mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de $18m^2$ d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 2,60 mètres	
Montpellier	UC 3-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal	
Murviel-lès- Montpellier	UC 3-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \geq H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
Saint Georges d'Orques	UC 3-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
	UC 3-4a	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale L ≥ H/2	
UC 3-4b avec un minimum de 4 mètres		•	
Saussan	UC 3-4c  Les constructions doivent respecter une distance minimale égaminimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour le de moins de 18m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une haute mètres		



### **ZONE UC 4**

Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Grabels	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Juvignac	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Montpellier	UC 4-1	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique. Des implantations différentes peuvent être imposées :  - pour les constructions accueillant des rez-de-chaussée commerciaux ou d'activités ;  - pour permettre l'extension mesurée des constructions existantes, jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes ou projetées, sous réserve que le linéaire issu de cette extension soit inférieur ou égal à 1/3 du linéaire de la façade existante.	
Murviel-lès- Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Saussan	UC4-2 UC 4-5	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	



Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.	
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.	
Grabels	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.	
Juvignac	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 3 m, sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carrés.	
Montpellier	UC 4-1	En bande principale (= 18 mètres), les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à X mètres en cours d'analyse.  En bande secondaire, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de X mètres en cours d'analyse sauf :  - en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés pour une implantation jusqu'en limite séparative dans la bande secondaire ;  - pour les annexes ne créant pas de surface de plancher qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives et une hauteur maximale de 3 mètres (sauf en cas d'accordécrit entre les propriétaires intéressés permettant de dépasser ces normes.  Les piscines peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.	
Murviel-lès- Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10	



		mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise bâtie de 20 mètres carré
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m, sauf pour les annexes qui peuvent être édifiées en limites séparatives sous réserve de ne pas avoir un linéaire d'implantation total supérieur à 10 mètres sur l'ensemble des limites séparatives, de ne pas excéder une hauteur de 3 mètres et une emprise au sol de 20 mètres carrés.
Saussan	UC 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite
	UC 4-5	séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Cournonsec	UC 4-5	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres	
Cournonterral	UC 4-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres	
Grabels	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
Juvignac	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 3 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
Montpellier	UC 4-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.	
Murviel-lès- Montpellier	UC 4-3	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
Saint Georges d'Orques	UC 4-9	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale $L \ge H/2$ minimum 4 mètres. Cette disposition n'est pas applicable pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise bâtie et n'excédant pas une hauteur de 3 mètres	
Saussan	UC 4-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale égale L ≥ H/2	
	UC 4-5	avec un minimum de 4 mètres	



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Montpellier	UD 2-1	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
-------------	--------	---

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Montpellier	UD 2-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.
-------------	--------	--

Montpellier  UD 2-1  Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas êt masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vi sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
--



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonterral	UD 3-2	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
		- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Grabels	UD 3-1	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
		- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UD 3-4	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	1	Les constructions doivent être implantées :
Juvignac	UD 3-1	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique
		- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Montpellier	UD 3-5	<ul> <li>soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique;</li> <li>soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.</li> </ul>



Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

		1		
Cournonterral	Les constructions doivent être implantées :  - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du r une distance minimale comptée horizontalement de tout point construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement d point de la construction au point de la limite séparative qui en est l proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.			
Grabels	UD 3-1	Les constructions doivent être implantées : - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres ; - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres.		
Jacou	UD 3-4	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 m		
Juvignac	UD 3-1	Les constructions doivent être implantées :  - soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.		
Montpellier	UD 3-5	Les constructions doivent être implantées :  - soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la règlementation s'appliquant à l'activité : mu coupe-feu,);  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.		



Cournonterral	UD 3-2	Non réglementé	
Grabels	UD 3-1	Non réglementé	
Jacou	UD 3-4	Non réglementé	
Juvignac	UD 3-1	Non réglementé	
Montpellier	UD 3-5	Non réglementé	



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonterral	UD 4-5	Les constructions doivent être implantées :
		- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
		- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Grabels	UD 4-2	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
Grazeis		- soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Jacou	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées :
Juvignac		- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
c'		- soit en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
		Les constructions doivent être implantées :
Montpellier	UD 4-1	- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
Попереше		- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Lavérune	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées :
		- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
		- soit en respectant un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.



Murviel-lès- Montpellier	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

		Les constructions doivent être implantées :
Cournonterral	UD 4-5	- soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;
		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
		Les constructions doivent être implantées :
Grabels	UD 4-2	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;
_(`		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
Jacou	UD 4-2	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 5 mètres.
		Les constructions doivent être implantées :
Juvignac	UD 4-2	- soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres ;
		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.



Lavérune	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée de to point de la construction aux limites séparatives égale à L ≥ H/2 avec minimum de 4 mètres.	
Montpellier	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; d les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance n comptée horizontalement de tout point de la construction au poi limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.	
		Les constructions doivent être implantées :
Murviel-lès- Montpellier	UD 4-2	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;
		- soit respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres.
		Les constructions doivent être implantées ;
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	- soit sur une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 4 mètres ;
		- soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L $\geq$ H/2 avec un minimum de 4 mètres.

Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

	-	
Cournonterral	UD 4-5	Non réglementé
Grabels	UD 4-2	Non réglementé
Jacou	UD 4-2	Non réglementé
Juvignac	UD 4-2	Non réglementé
Lavérune	UD 4-2	Non réglementé
Montpellier	UD 4-1	Non réglementé
Murviel-lès- Montpellier	UD 4-2	Non réglementé
Saint Georges d'Orques	UD 4-2	Non réglementé



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Cournonterral	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Montpellier	UD 5-1	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Cournonterral	UD 5-2	Les constructions doivent être implantées :  - soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres  - soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 m
Montpellier	UD 5-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.

Cournonterral	UD 5-2	Non réglementé	
Montpellier	UD 5-1	Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent pas être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.	



Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - Dispositions générales

Jacou	UD 6-2	Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	
Lavérune	UD 6-2	Les constructions doivent être implantées à 4 m de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.	
Montpellier	UD 6-1	Les constructions doivent être implantées :  - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;  - soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.	

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Dispositions générales

Jacou	UD 6-2	Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à $L \ge H/2$ avec un minimum de 5 mètres.	
		Les constructions doivent être implantées :	
Lavérune	UD 6-2	<ul> <li>soit une limite séparative au plus et respecter, dans le cas du retrait, une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres;</li> <li>soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à L ≥ H/2 avec un minimum de 4 mètres.</li> </ul>	
Montpellier	UD 6-1	Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ; dans tous les cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 5 mètres.	



Jacou	UD 6-2	Non réglementé	
Lavérune	UD 6-2	Non réglementé	
Montpellier	UD 6-1	Non réglementé	