

# Déclaration de projet

## valant mise en compatibilité du PLU de Montpellier

pour la construction du nouveau Conservatoire à  
Rayonnement Régional (CRR) sur le site de  
l'ancienne maternité Grasset

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

---

### **PARTIE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

**Pièce G – Extrait du  
règlement MEC – zone 3U1**

Pour plus de lisibilité, les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU sont mentionnées comme suit :

- Ajouts surlignés en gris

## **ZONE 3U1**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

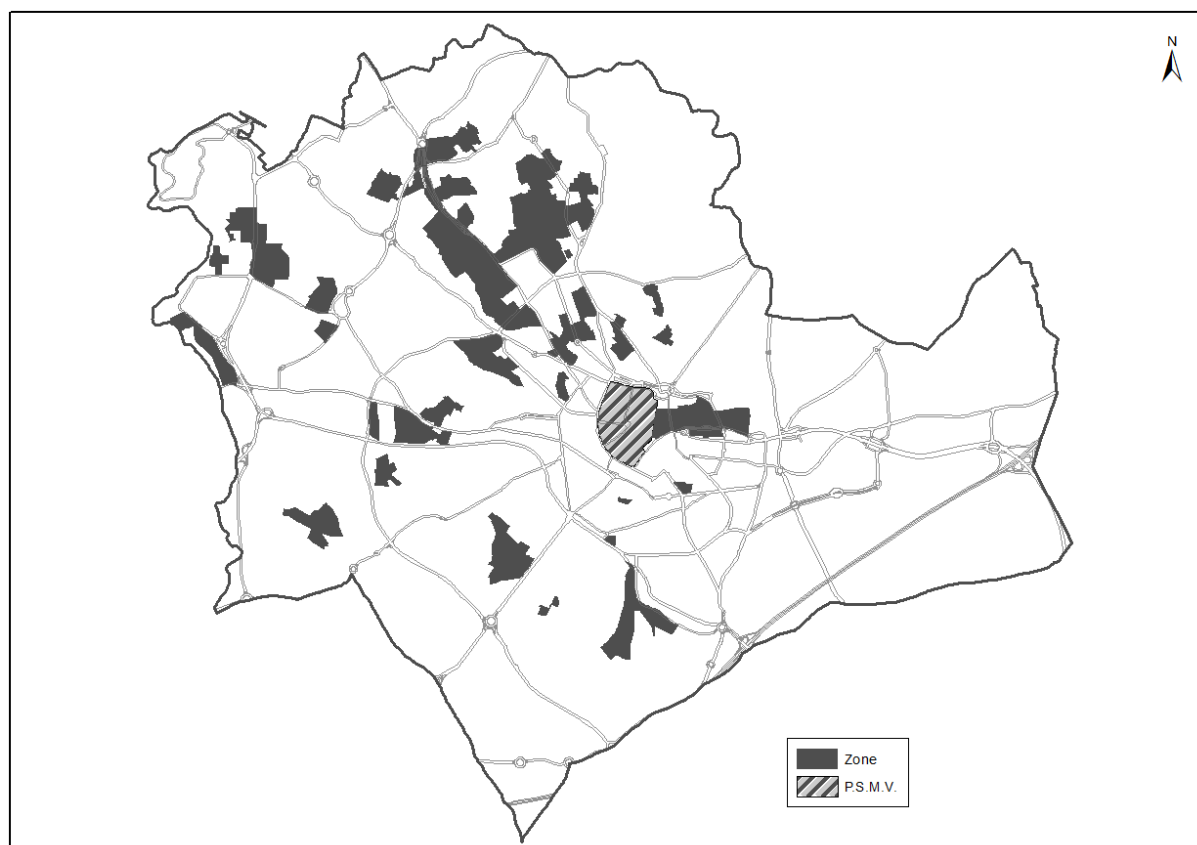
#### **DESCRIPTION :**

Cette zone 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.

Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.

#### **LOCALISATION :**

Mosson, lycée Jean Monnet, collège d'Alco, Ecole Supérieure de commerce, route de Lodève, parc Montcalm-E.A.I., Prés d'Arènes, gares, boulevard de Strasbourg, lycée Joffre, école d'agriculture, Hôpitaux-Facultés, Veyrassy, avenue de la Justice, lycée Jean Mermoz, stade et complexe nautique de la Mosson, espace Mosson.



#### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation au sol existants).

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

- Dans son ensemble, la zone 3U1 se caractérise par :
  - l'autorisation de réhabiliter, rénover, construire des bâtiments liés aux activités présentes dans la zone ;
- Des secteurs spécifiques sont délimités dans la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment l'implantation des constructions, la hauteur, la nature et les modalités d'occupation du sol :
  - secteur 3U1-1: secteur de référence de la zone 3U1 regroupant la plupart des grandes propriétés et grands équipements publics ou privés
  - secteur 3U1-2 : Stade Mosson
    - COS faible compte tenu de la sensibilité du site d'installation.
    - occupation des sols limitée aux équipements
  - secteur 3U1-3 : Mosson Est
    - adaptation des règles pour assurer la compatibilité avec le projet du tramway
  - secteur 3U1-4 : Faculté des Sciences et Faculté des Lettres, cité universitaire Vert-Bois, restaurant et cité universitaires du Triolet, CHRU Guy de Chauliac et Saint-Eloi, Saint-Priest, site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset) :
    - possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone ;
    - hauteur plus importante (23 m) ;
    - règle de stationnement assouplie (1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour tous types de constructions) ;
    - COS non réglementé.
  - secteur 3U1-5 : Veyrassy
    - prescription de plantation sur une bande le long de la route de Ganges.
  - secteur 3U1-6 : Boulevard de Strasbourg
    - hauteur limitée à 12m sauf le long de la rue du Pont de Lattes (13,50m) et du boulevard de Strasbourg (19m)
  - secteur 3U1-7 : Pierre Rouge
    - hauteur limitée à 15m
  - Secteur 3U1-8 : CHR Arnaud de Villeneuve et Lapeyronie ;
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

**ATTENTION :**

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

## **Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

### **1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8 :**

Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

Les casses automobiles.

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

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics et celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

### **2) Dans le secteur 3U1-4**

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

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

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

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

Les casses automobiles.

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

Les habitations légères de loisirs.

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

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

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

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

**Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8 :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 3 et 4 suivants :

Les équipements publics, les installations et constructions liés aux équipements d'infrastructure sont autorisés sans conditions. Les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ne sont admises :

- qu'à condition d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné.

En outre :

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

**2) Dans le secteur 3U1-4**

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

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

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

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de

l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour pouvoir permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

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

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

## **Article 3 : Accès et voirie**

### **Dans tous les secteurs :**

#### **a) Accès**

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

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

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

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

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

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

#### **b) Voiries privées**

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

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

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

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

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

## **Article 4 : Desserte par les réseaux**

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

#### **a) Eau potable**

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

#### **b) Eaux usées / Eaux pluviales**

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

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

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

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

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

#### **c) Electricité**

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

#### **d) Déchets ménagers**

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage des conteneurs et à la collecte sélective des déchets ménagers devront être définis dans l'opération.

### **2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 :**

En plus des prescriptions définies au paragraphe 1) ci-dessus s'ajoutent :

#### **Dispositions de rétention des eaux pluviales**

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

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



La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m<sup>3</sup>.

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

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

Les espaces libres comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

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

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

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

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

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

En plus des dispositions définies au paragraphe 1) ci-dessus, s'ajoutent :

#### **a) Dispositions de rétention des eaux pluviales**

Dans les zones définies aux documents graphiques du PLU et conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de limite foncière ou, le cas échéant de chaque partie de l'unité foncière correspondant à un sous-bassin versant différent, devront être retenues sur ladite parcelle ou, le cas échéant, sur chaque partie de la parcelle correspondant à un sous-bassin versant spécifique.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m<sup>3</sup>.

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

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres existants et la surface totale de l'unité foncière (ou, le cas échéant, de chaque partie de l'unité foncière correspondant à un sous-bassin versant différent).

Les espaces libres comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

La vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond des ouvrages créés pour répondre aux dispositions du présent article.

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

b) Traitement des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement susceptibles d'être chargées en hydrocarbures des parkings d'ateliers de réparation et d'entretien de véhicules et d'engins à moteurs doivent faire l'objet d'un traitement particulier de déshuilage, lorsque la surface desdits ateliers est supérieure à 5.000 m<sup>2</sup>.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

**Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

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

**Définition du prospect par rapport à l'alignement opposé :**

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

- la variable D : distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie à l'altitude du sol existant ;
- la variable A : différence d'altitude entre ces deux points.

**Définition de l'alignement :**

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

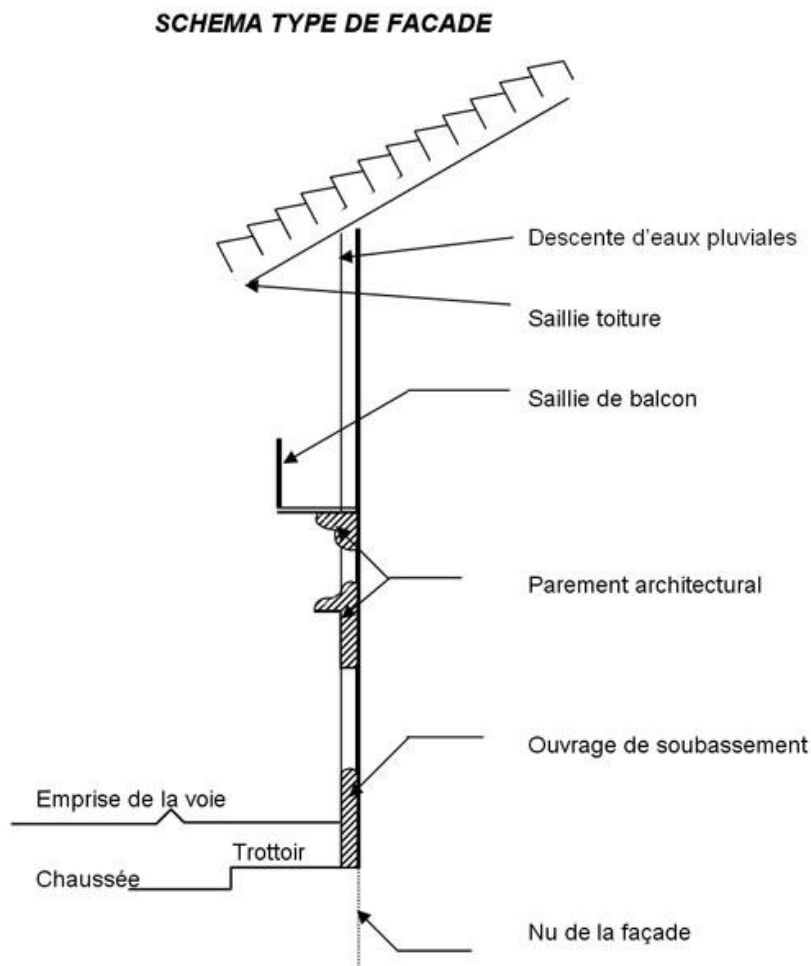
### **1) Dans tous les secteurs :**

#### **a) Principe général :**

- a.1) Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du terrain naturel.
- a.2) Sauf disposition contraire particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du

nu de celles-ci. Elles ne font pas préjudice de la réglementation des saillies sur l'espace public telle que définie ci-après.

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



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

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

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

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

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

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

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres

1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres  
1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

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

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

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

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

**b-4) Autres saillies en façades :**

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

**2) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-1, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article :

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

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

**3) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-3 et 3U1-5 :**

Sous réserve des règles définies au paragraphe 6 du présent article

à l'alignement ou suivant le prospect :  $D$  supérieur ou égale à  $A$

Cas particulier : Lorsque un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

**4) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-2 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article et nonobstant les règles définies au paragraphe 1 ci-dessus :

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de la voie seront autorisés, sous réserves qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la voirie, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

**5) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :**

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article et nonobstant les règles définies au paragraphe 1 ci-dessus :

5.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 15% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

5.2) En dehors des cas visés au paragraphe précédent :

Le long de la rue du Truel **et le long de la rue Crova** : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect :  $D > \text{ou} = 2/3 A$ .

Le long des autres voies et emprises publiques : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect :  $D > \text{ou} = A$ .

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

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

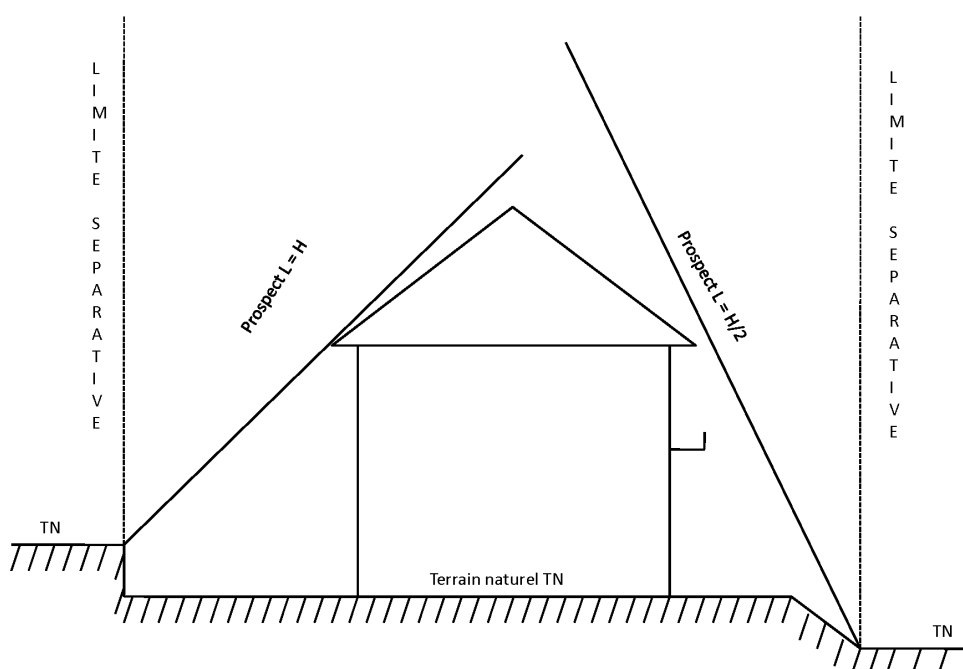
## Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

**PROSPECTS : EXEMPLE**



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

**1) Dans tous les secteurs :**

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

**Cas particulier des constructions sur le domaine public :**

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

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, telles que notamment les terrasses, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

**2) Implantation des constructions dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 :**

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

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

**3) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-2 :**

3 mètres minimum.

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

**4) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :**

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

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

**Dans tous les secteurs :**

**a) Principe général :**

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

**b) Règles particulières :**

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

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

**Article 9 : Emprise au sol****Dans tous les secteurs :**

Non réglementé.

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions****1)****maximale des constructions :****Définition de la hauteur****a)**

3U1-2, 3U1-3, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 :

Dans les secteurs 3U1-1,

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

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

**b) Dans le secteur 3U1-8 :**

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres.

**2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 :**

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

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

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

a) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3 et 3U1-5 ..... 21 mètres
- dans le secteur 3U1-4 ..... 23 mètres
- dans le secteur 3U1-2 ..... non réglementé
- dans le secteur 3U1-7 ..... 15 mètres
- dans le secteur 3U1-6 ..... 12 mètres

Dans ce secteur, le long des voies repérées dans les documents graphiques du règlement : nonobstant la règle générale définie au paragraphe a), dans une bande de 16 mètres de large à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est fixée par le document graphique du règlement.

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

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

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

**3) Dans le secteur 3U1-8 :**

La hauteur maximale des constructions est de : 32 m.

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

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

## **Article 11 : Aspect extérieur**

**1) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 :**

Aux règles édictées le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En général

Outre les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal à l'exclusion des périmètres couverts par une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou un plan de sauvegarde et de mise



en valeur, les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des immeubles collectifs doivent être obligatoirement architecturés ou animés.

a) En ce qui concerne les bâtiments

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

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

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

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

• en limites séparatives

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

• à l'alignement des voies et emprises publiques

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

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

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

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

Non réglementé

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

Aux règles édictées ci-dessus et le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

En général

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

En ce qui concerne les bâtiments

Les couvertures de bâtiments devront faire l'objet d'un traitement soigné, particulièrement en ce qui concerne le camouflage, l'habillage ou la conception même des émergences.

#### **4) Dans le secteur 3U1-4 :**

Aux règles édictées ci-dessus et le cas échéant au paragraphe 5) du présent article, s'ajoutent les règles suivantes :

##### En général

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

##### En ce qui concerne les bâtiments

Les toitures seront réalisées uniquement en toiture terrasse, toutefois des traitements spécifiques (éclairage zénithal, verrière, pan coupé) pourront être autorisés pour répondre aux exigences architecturales.

Les édicules techniques installés sur les constructions devront faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.  
Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

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

- en limites séparatives :

Hauteur maximum des clôtures : **2 mètres**, constituées d'un grillage à maille rigide agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins, en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- A l'alignement des voies et emprises publiques :

En règle générale, les clôtures devront être réalisées en grilles métalliques type parc à barreaudage vertical, offrant un maximum de transparence visuelle.  
Elles auront une hauteur maximale de **2 mètres** et seront sans soubassement.

Dans les cas particuliers (terrains en pente, murs de soutènement en limite, nécessité d'obturation en partie basse), les clôtures seront réalisées avec un mur bahut de 0,40 mètre maximum de hauteur, rehaussé d'une grille de hauteur constante de 1,60 m maximum.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Principes généraux :**

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

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

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

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

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

### **2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-3, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8 :**

Au principe défini au paragraphe 1) précédent s'ajoutent les dispositions suivantes :

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

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

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- constructions destinées aux commerces :

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

- constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

- 1 place pour 2 chambres

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

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

- résidence services personnes âgées :

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

- 1 place pour 2 logements).

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

- 1,5 places par classe

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

### **3) Dans le secteur 3U1-4 :**

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **4) Dans les périmètres de desserte par le tramway :**

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2) précédent et sans préjudice des autres règles dudit paragraphe qui restent applicables :

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

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

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

### **5) Rappel :**

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.151-35).
- En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens (L.123-1-12) :
  - l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
  - l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les espaces libres comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

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

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

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

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

### **2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7, 3U1-8 :**

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

- Les espaces libres devront être plantés et représenter 30 % de la surface de l'unité foncière.
- Dans le secteur 3U1-5, une bande de terrain d'une largeur de 30 m minimum par rapport à la limite du futur domaine public (aménagement du carrefour de la Lyre) sera principalement traitée en espace vert arboré, constitué de résineux plantés en bosquet. Cet aménagement n'interdit pas l'implantation ponctuelle de construction à caractère public. Toutefois aucun stationnement ne pourra être aménagé dans cet espace.

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

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, ou, dans le cas d'un projet d'équipement pour transports en commun, le long de la ligne, si cela est techniquement possible. Dans ce cas, ils seront remplacés sur l'unité foncière par un nombre d'arbres de hautes tiges au moins équivalent et suivant des essences choisies en fonction du parti paysagé exprimé dans le plan masse.

Les espaces libres devront être plantés et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers 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).

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

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

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalentes sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum, ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

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

Non réglementé