

Au cours de la même période 2007-2017, le nombre de grandes résidences principales de 4 pièces et plus a baissé sur la ville de Montpellier et augmenté sur les autres communes de la Métropole :

- 0,3% de logements de 4 pièces et plus (dans le détail, -15% uniquement pour les logements de 5 pièces et plus) sur la ville de Montpellier
- +17% de logements de 4 pièces et plus (dans le détail, +26% uniquement pour les logements de 5 pièces et plus) sur les autres communes de la Métropole.

La ville de Montpellier se retrouve ainsi dans la situation d'accueillir un nombre toujours plus important de grands ménages mais pour un parc de grandes résidences principales qui se réduit.

Afin de combler ce déficit, le PLU intègre dans ses dispositions règlementaires une règle imposant d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans les programmes visés (de plus de 1800 m²) à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette règle s'applique à toutes les zones du PLU autorisant le logement, mais sans inclure les quartiers prioritaires de la ville.

Ces secteurs sont définis dans les pièces graphiques IV-2g.

III.2. Motifs de la limitation des zones (et secteurs de zone) des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

La cohérence des choix faits pour délimiter les zones, élaborer les règles et orientations est exposée dans ce chapitre pour l'ensemble des zones et règles présentes dans le PLU. **Les règles qui ont fait l'objet de changement (évolution, création, suppression) dans le cadre spécifique de la révision sont repérées en caractère italique.**

Les orientations générales définies dans le PADD se traduisent par la mise en place :

- **de zones (et secteurs de zone) et de règles d'urbanisme** qui figurent dans le règlement et ses documents graphiques,
- **d'orientations d'aménagement** : élaborées pour certains secteurs en cours d'aménagement faisant l'objet d'une procédure le plus souvent de zone d'aménagement concerté (ZAC)
- **de servitudes spécifiques que sont les emplacements réservés** pour équipements publics **de voirie ou autres et les espaces boisés classés** (voir chapitres III.3 et III.4). Ces servitudes sont repérées dans les documents graphiques du PLU.

A ces règles, orientations et servitudes spécifiques s'ajoutent les servitudes d'utilité publique communiquées par les services de l'Etat et reportées dans les annexes du PLU.

L'élaboration dans le cadre du PLU de ces zones, secteurs de zone, règles, et orientations d'aménagement a suivi un certain nombre de principes qui sont expliqués dans le chapitre 3.2.1.

III.2.1. Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement

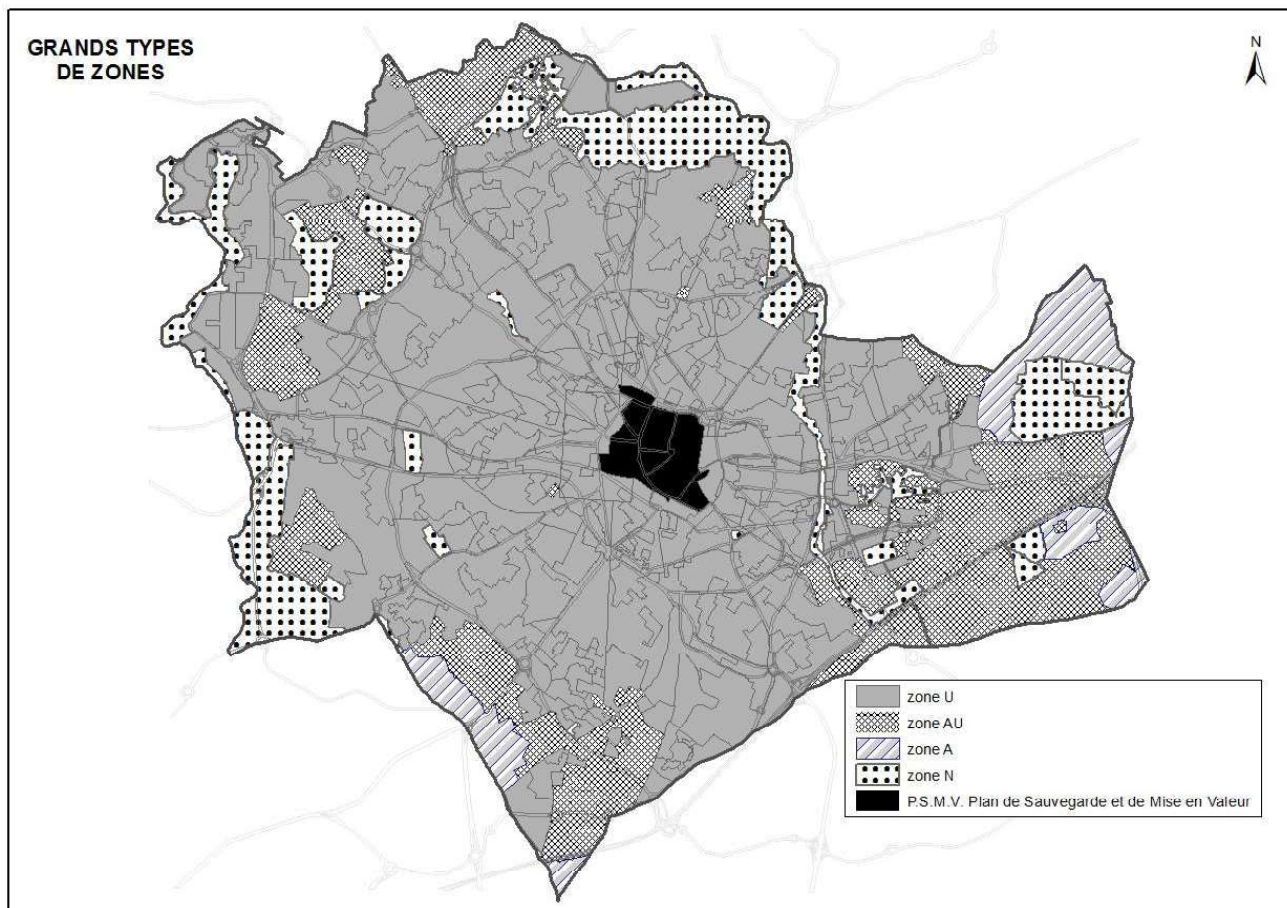
Logique de délimitation des zones, secteurs de zones (et règles et orientations d'aménagement qui leur sont liées).

Le PLU classe l'ensemble du territoire communal (hormis le secteur sauvegardé) en zones, selon les caractéristiques définies dans le code de l'urbanisme, elles-mêmes divisées en secteurs de zone pour prendre en compte des spécificités urbaines.

A ces zones et secteurs de zone correspondent des règles définies dans le règlement et dans les documents graphiques du règlement, ainsi que des orientations d'aménagement pour certaines zones où une opération d'aménagement d'ensemble est menée à l'initiative de la Ville, dans le cadre, le plus souvent, d'une zone d'aménagement concerté (secteurs où les enjeux d'aménagement sont importants compte tenu de la nature de l'opération et de son avancement).

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, 4 grands types de zones sont institués :

- zone urbaine U
- zone à urbaniser AU
- zone à vocation agricole A
- zone naturelle N

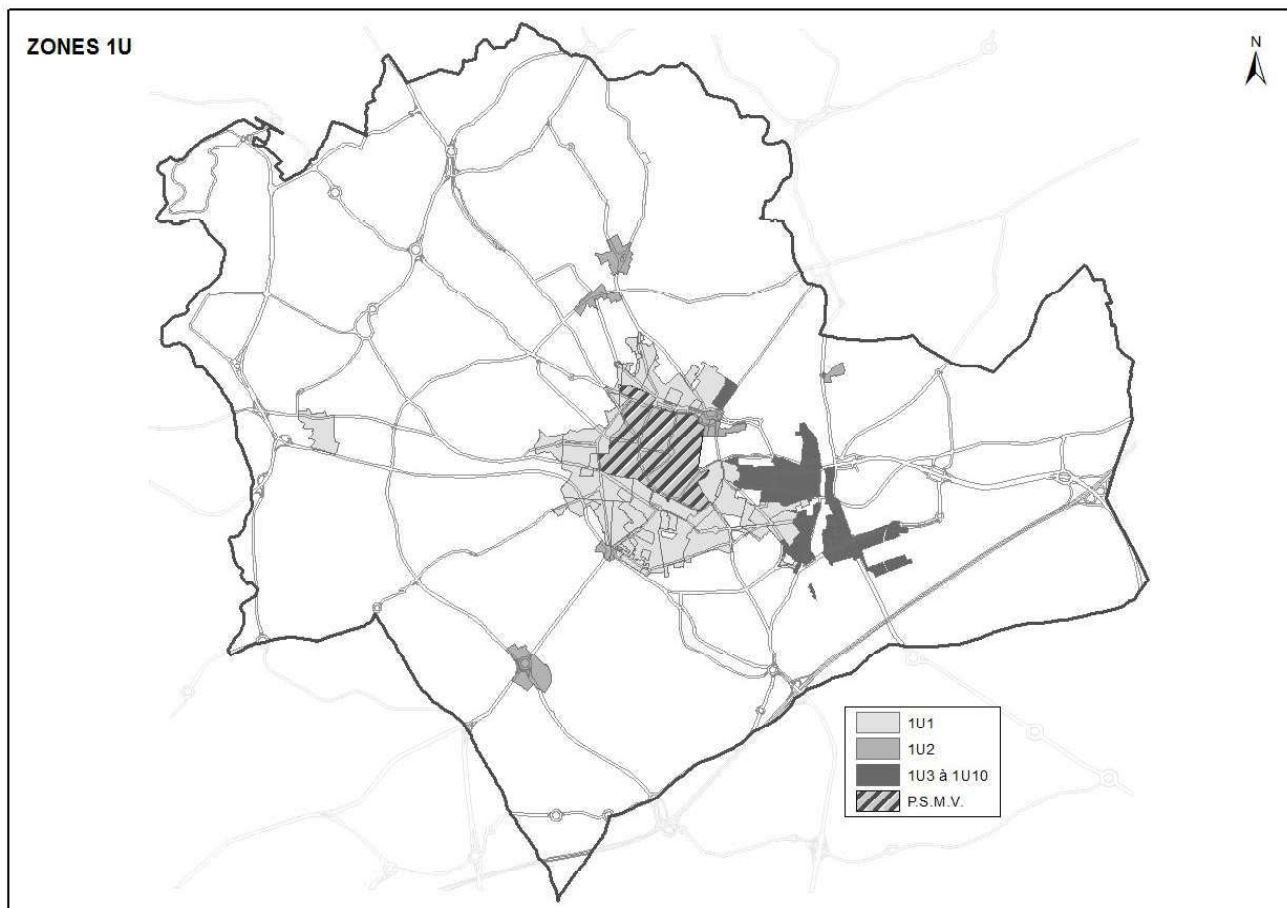


Sur le territoire communal, ces 4 grands types de zones, prenant en compte les caractéristiques urbaines de la ville (décrites dans le diagnostic du rapport de présentation) et de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'expriment de la manière suivante :

Les zones U correspondant aux secteurs urbains et équipés de la ville

Elles sont organisées de la manière suivante :

- **9 zones 1U** couvrent l'ensemble du centre de la ville hormis le secteur sauvegardé (1^{ère} couronne d'urbanisation située autour du secteur sauvegardé : secteur dense existant et secteurs en cours d'aménagement destinés à devenir des quartiers denses du centre ville élargi) :



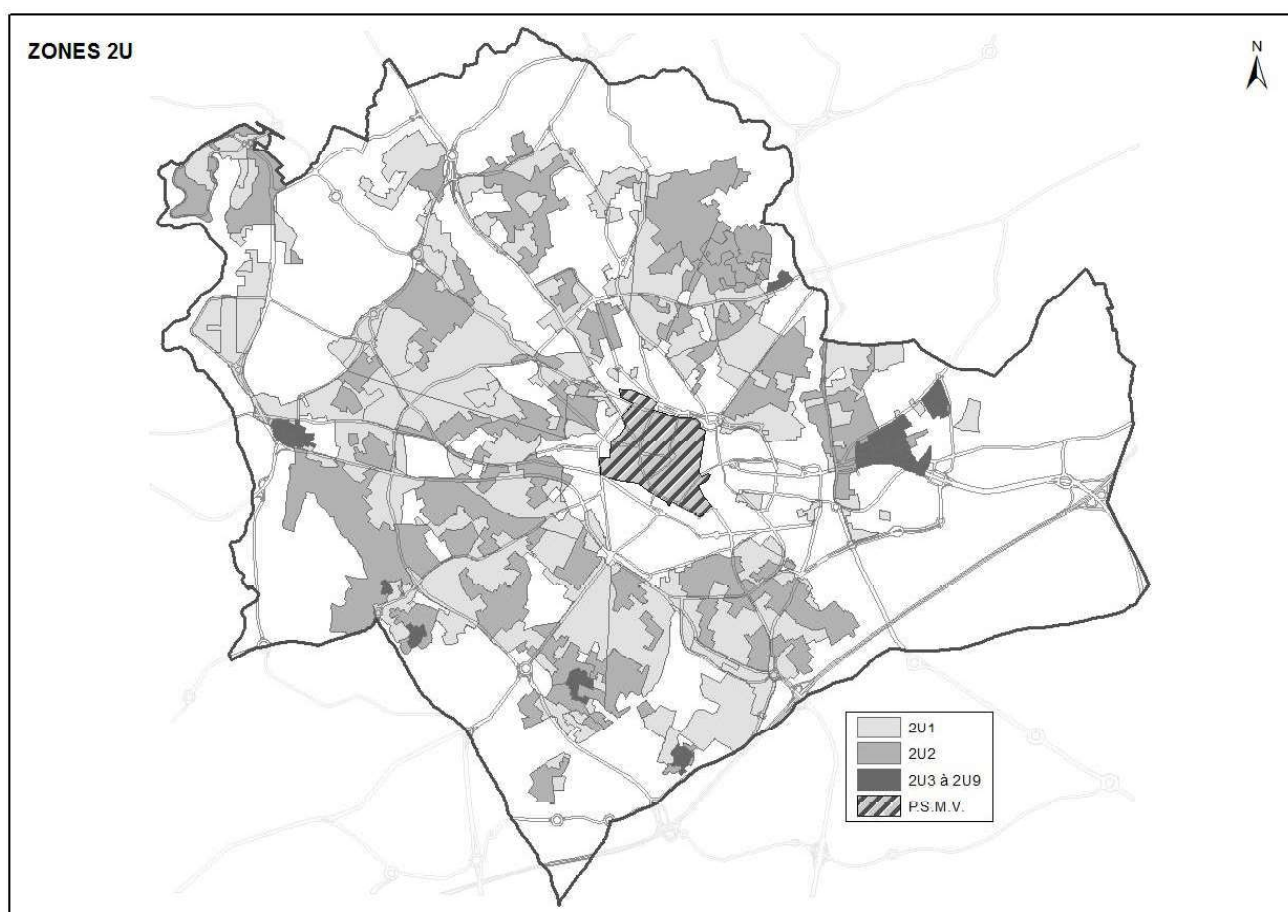
- **La zone 1U1** couvre tous les faubourgs entourant le secteur sauvegardé : il s'agit d'un tissu urbain dense datant le plus souvent du XIX^{ème} siècle, caractérisé par une fonction habitat dominante. La diversité urbaine est présente partout (commerces, bureaux, artisanat, équipements...).
- **La zone 1U2** correspond à des secteurs très spécifiques qualifiés de « portes de ville ». Ils sont situés dans des lieux stratégiques, aux entrées du centre ville, et méritent une restructuration ou une attention particulière pour marquer cette vocation de porte de ville. Ces secteurs ont des surfaces très faibles.
- **Les zones de 1U3 à 1U9** : chacune de ces zones correspond à un secteur d'aménagement spécifique. La Ville de Montpellier y développe des projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine avec l'objectif de réaliser des quartiers de centre ville (densité et forte diversité urbaine recherchées). Ces secteurs font ou ont fait le plus souvent l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Le niveau d'équipement (VRD) atteint dans ces secteurs justifie le classement en zone U.

L'organisation de ces secteurs suit les contraintes très précises de plans d'aménagement d'ensemble (ancien PAZ de la ZAC la plupart du temps) et de règles particulières, justifiant la création, pour chacun d'eux, d'une zone spécifique dans le PLU.

- **9 zones 2U** couvrent les quartiers périphériques au centre ville (2^{ème} couronne d'urbanisation située autour du secteur sauvegardé : urbanisation datant des années 1960 à maintenant), à vocation principale d'habitat. La diversité urbaine s'y exprime également très largement :

- La zone 2U1, caractérisée par un habitat majoritairement de type collectif,
- La zone 2U2, caractérisée par un habitat majoritairement de type individuel.
- Les zones 2U3 à 2U9 qui correspondent à des secteurs d'aménagements spécifiques où la Ville de Montpellier a initié des opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, dans le cadre généralement d'une procédure de zone d'aménagement concerté.

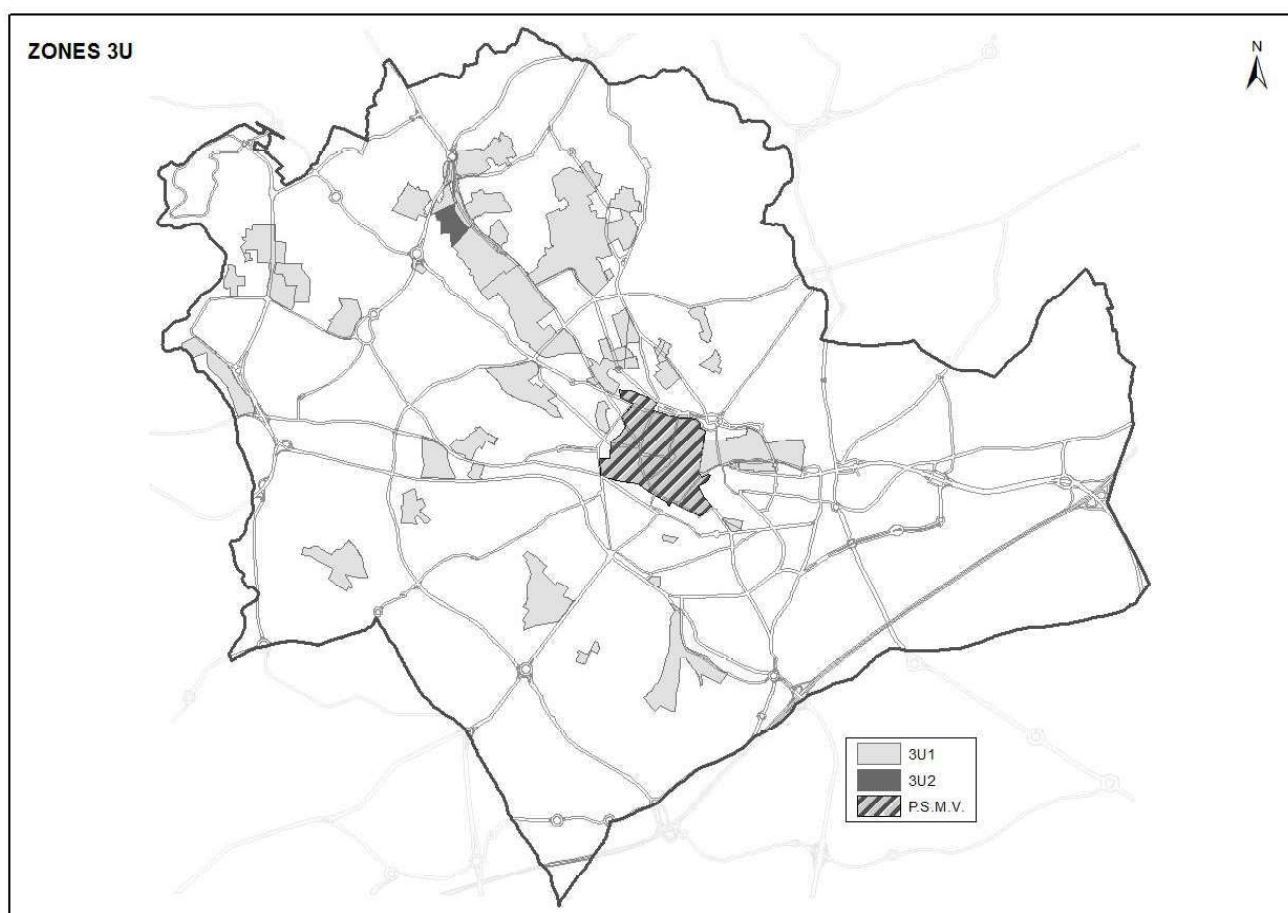
L'objectif de ces opérations d'aménagement est de réaliser des quartiers à vocation principale d'habitat où la diversité urbaine s'exprime pleinement dans des secteurs situés à la périphérie du centre ville. L'organisation de ces secteurs suit les contraintes très précises de plans d'aménagement d'ensemble (ancien PAZ de ZAC en général) et de règles particulières, justifiant la création de zones spécifiques dans le PLU.



- **2 zones 3U** couvrent de grandes unités foncières situées dans la 1^{ère} ou 2^{ème} couronne d'urbanisation, appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel et ayant des fonctions urbaines spécifiques (en général grands équipements publics ou privés d'intérêt collectif). Ces secteurs, de surface très limitée, souvent mono fonctionnel, sont situés dans le tissu urbain de la ville et participe ainsi à l'objectif de diversité urbaine. Ils bénéficient de règles spécifiques

propres aux contraintes de fonctionnement liées à la nature des activités développées par les propriétaires institutionnels et à leurs besoins d'évolution :

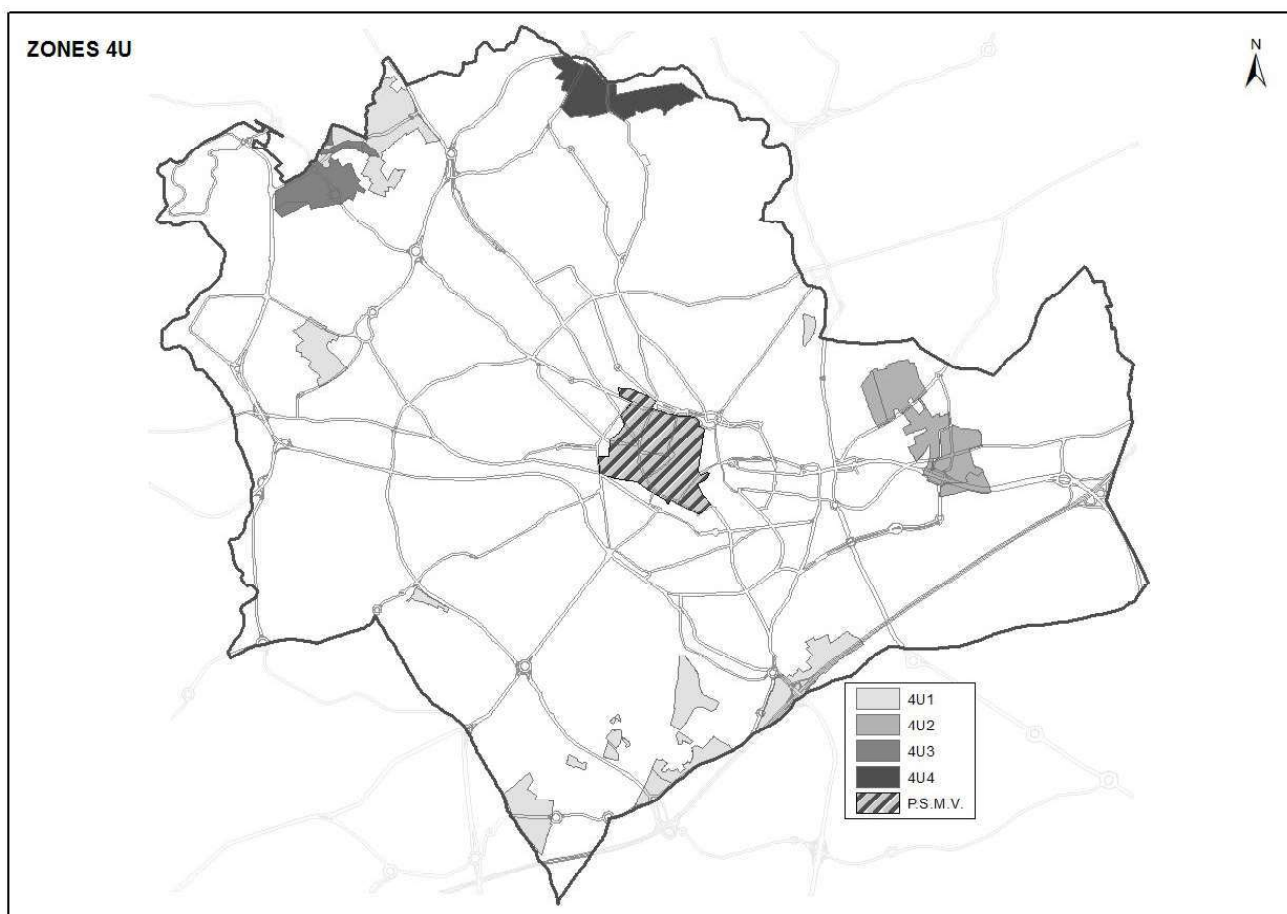
- la zone 3U1 qui regroupe la quasi-totalité des sites concernés sur le territoire communal,
- la zone 3U2 spécifique à un secteur d'aménagement situé le long de la route de Ganges, domaine de l'Etat et des Universités, destinée à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical. L'organisation de ce secteur suit les contraintes très précises d'un plan d'aménagement d'ensemble et de règles particulières très précises, justifiant la création d'une zone spécifique dans le PLU.



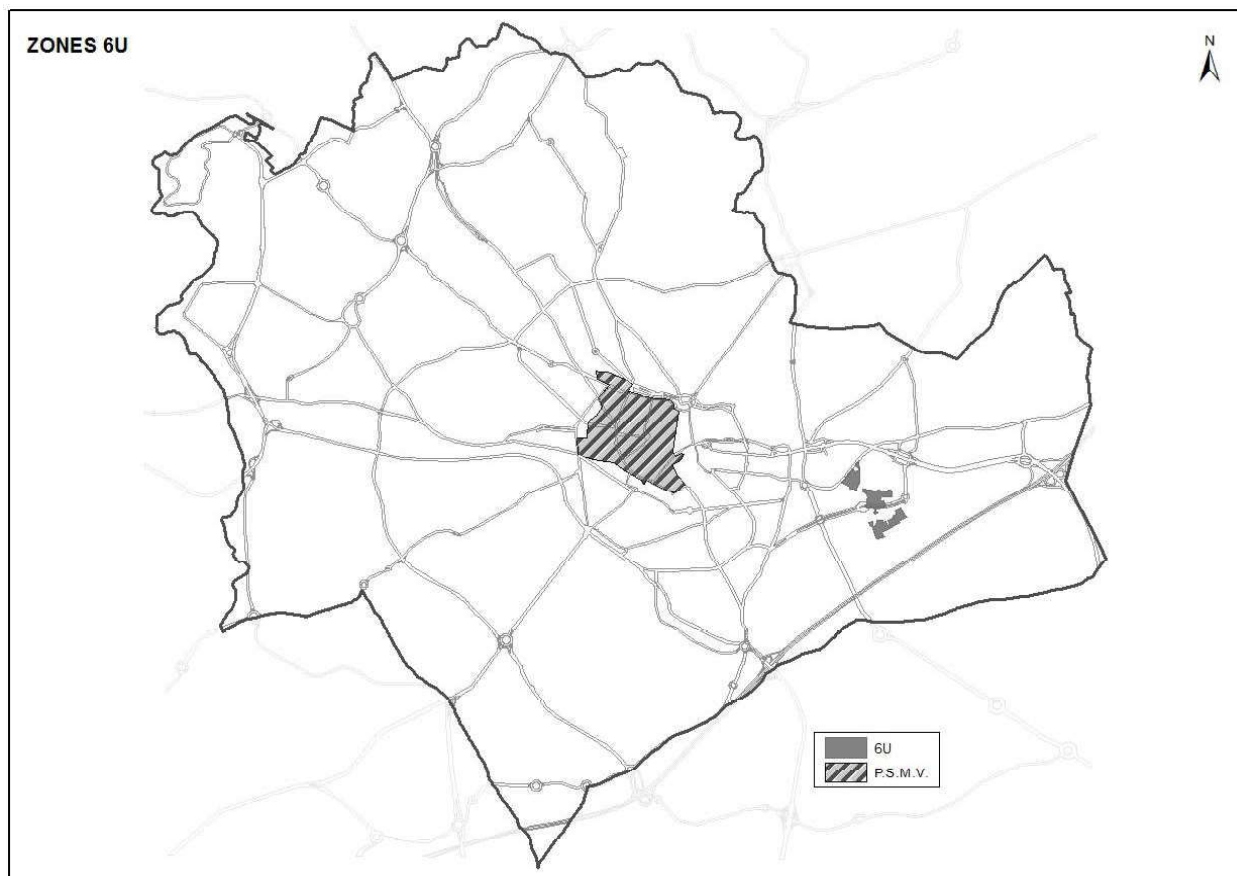
- **4 zones 4U** couvrent les secteurs à vocation dominante d'activité. Il s'agit de parcs d'activité existants dans les périmètres desquels la diversité urbaine ne s'exprime pas pleinement. S'agissant de zones urbaines, ils sont néanmoins situés dans la zone urbanisée à proximité immédiate de quartiers où la diversité s'exprime pleinement. Ils font l'objet d'un corps de règles spécifiques adaptées aux besoins de développement des activités économiques présentes :

- La zone 4U1 regroupe la quasi-totalité des secteurs urbanisés à usage d'activité de la ville,
- Les zones 4U2 à 4U4 couvrent des secteurs d'aménagement spécifiques où des contraintes précises correspondant à un plan d'aménagement d'ensemble (en général

ancien PAZ d'une zone d'aménagement concerté) s'appliquent et justifient la création de zones spécifiques. Le niveau d'équipement (VRD) atteint dans ces zones justifie leur classement en zone U.



- **1 zone 6U** correspond à des micro-secteurs d'urbanisation existante (habitat individuel le plus souvent). Situé au cœur de zones nouvellement aménagées, elles sont suffisamment équipées pour permettre des possibilités de constructions limitées.



Les zones AU correspondant aux secteurs de ville insuffisamment équipés mais qu'il est prévu d'équiper et d'urbaniser.

C'est dans ces zones AU que réside la capacité du PLU à accueillir les développements urbains futurs de la Ville. Elles sont en conséquence dimensionnées pour répondre pour partie (avec les zones U) aux besoins en logements et activités pour le futur.

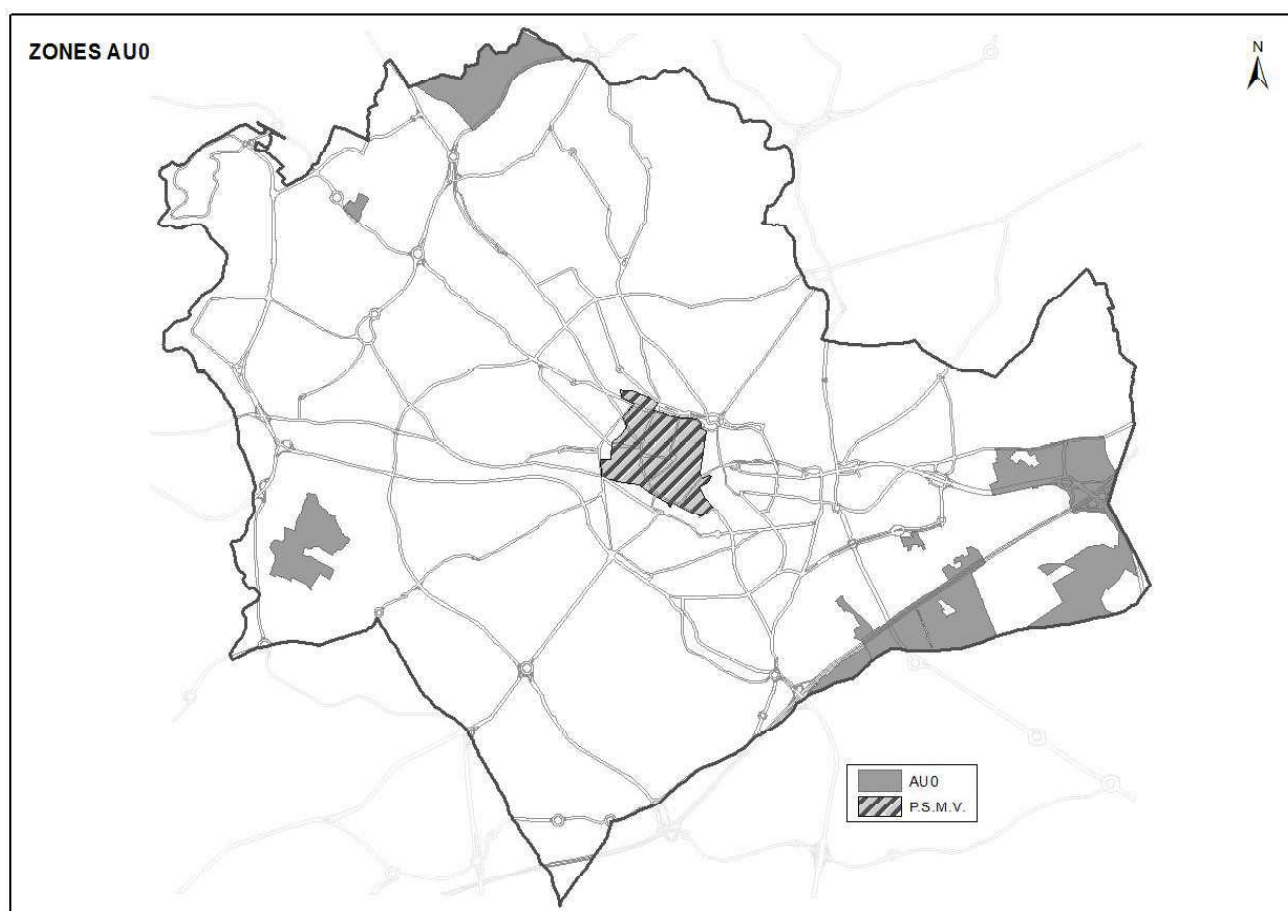
En matière de logement, en prenant en considération les hypothèses d'évolution démographique et du nombre de logements nécessaires définies dans le projet de PLH arrêté par la Communauté d'agglomération le 30 juillet 2004 (soit un besoin de 2300 à 2500 logements nouveaux chaque année sur la commune de Montpellier, ce qui correspond sensiblement à ce qui a été produit ces dix dernières années) et compte tenu que les zones U du PLU produisent de 1000 à 1300 logements par an (besoins liés au renouvellement du parc de logement et au phénomène de desserrement des ménages notamment), la capacité des zones AU du PLU (devant produire en conséquence 1200 à 1300 logements par an) assure le développement maîtrisé de la Ville pour environ 13 à 15 ans.

En matière d'activité économique, le raisonnement est plus aléatoire tant il est difficile de prévoir l'avenir. Les zones AU du PLU sont situées dans les secteurs en développement à proximité de grandes infrastructures routières, ferroviaires ou aéroportuaires, là où il est difficile d'envisager, pour des questions de nuisance, de l'habitat. Leur capacité permet de répondre à la demande pour environ les dix prochaines années (à l'exclusion de la zone située au sud de l'A9 en limite sud-est de la commune, réservée à des extensions urbaines probablement plus lointaines).

- la zone **AU0**, dans laquelle des opérations d'ensemble d'urbanisation future sont envisagées par la Ville à moyen ou long terme et qui, compte tenu de l'insuffisance des réseaux au regard des projets projetés, est fermée à toute possibilité d'urbanisation immédiate, hormis les équipements publics qui seraient nécessaires et les extensions limitées des habitations et activités existantes.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en zone AU0 est conditionnée à l'aboutissement de procédures de modification du PLU qui seront probablement menées en liaison avec la mise en place de zones d'aménagement concerté.

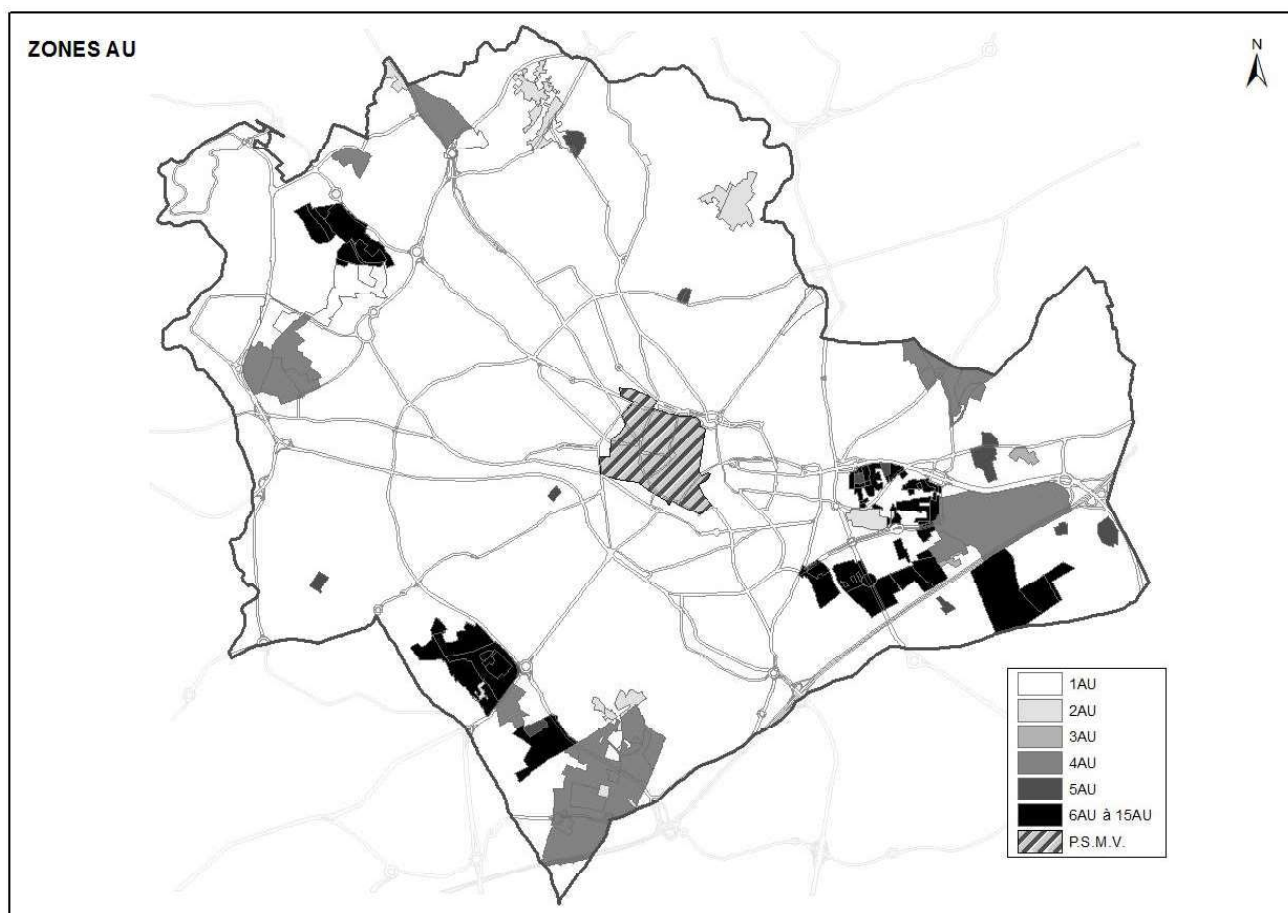
Sept secteurs de zone AU0 ont été créés, correspondant, chacun, à des projets d'urbanisation future dont les grandes orientations et l'économie générale sont déjà définies dans le PLU.



- **19 zones AU** partiellement équipées dont l'urbanisation est en cours au fur et à mesure de la réalisation, par la Ville ou par un aménageur, des réseaux nécessaires, compte tenu du projet d'urbanisation d'ensemble prévu à l'échelle de chacune des zones.

Ainsi dans ces zones AU, la constructibilité n'est possible qu'à condition de contribuer à un aménagement d'ensemble de la zone, soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation par la ville (ou son aménageur) des équipements publics prévus à l'échelle de la zone.

Ces zones AU (notamment les zones 1AU à 4AU) ont des vocations et donc des caractéristiques réglementaires qui correspondent sensiblement à celles des zones U décrites ci avant :



- **la zone 1AU** destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat collectif (quartiers d'habitat collectif où s'exprime la diversité urbaine : commerces, artisanat, activités...),
- **la zone 2AU** destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel (même souci de diversité urbaine : commerces, artisanat, activités...),
- **la zone 3AU** correspond à des micro secteurs d'urbanisation existante (habitat individuel le plus souvent). Situés au cœur de zones AU0 qui font l'objet de projet d'urbanisation nouvelle à moyen et long terme, elles sont très insuffisamment équipées. Elles permettent des possibilités de constructions limitées.
- **5 zones 4AU** couvrent les secteurs d'urbanisation future à usage principal d'activité. Il est nécessaire pour le développement économique de la ville, sans remettre en cause pour autant le principe général de diversité urbaine mis en œuvre dans la plupart des zones du PLU, de prévoir des zones quasiment réservées à l'activité économique (nécessités à la fois liées aux contraintes des entreprises qu'à celles inhérentes à la protection de l'environnement des logements) :
 - **Les zones 4AU1 et 4AU3 à 4AU6** couvrent des secteurs d'activités spécifiques correspondant souvent à des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en général dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté, (certaines de ces zones dont les enjeux d'aménagement sont importants compte

tenu de la nature de l'opération et de son avancement font l'objet d'orientations d'aménagement).

Compte tenu du caractère spécifique de ces zones AU, lié à la volonté d'y réaliser une opération d'ensemble, la constructibilité sera strictement conditionnée à la réalisation d'un niveau d'équipement (VRD) apprécié à l'échelle des besoins générés par le projet d'urbanisation d'ensemble de la zone.

- **la zone 5AU** est une zone spécifique regroupant quelques grands domaines à caractère historique et valeur patrimoniale avérés (en général monuments et/ou sites classés ou inscrits). Cette zone prévoit des règles spécifiques permettant la protection et la mise en valeur de ces domaines et compatibles avec leur classement ou inscription.
- **les zones 6AU à 15AU** sont des zones d'urbanisation future où sont développés des projets d'urbanisation spécifiques (un projet par zone) conduisant à la réalisation de futurs quartiers à dominante d'habitat collectif et dans lesquels la diversité urbaine s'exprimera pleinement. Pour chacune de ces zones un plan d'aménagement d'ensemble est élaboré, traduit par des règles spécifiques et des orientations d'aménagement. Leur aménagement est le plus souvent conduit dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté. Compte tenu du caractère spécifique de ces zones AU, lié à la volonté d'y réaliser une opération d'ensemble, la constructibilité sera strictement conditionnée à la réalisation d'un niveau d'équipement (VRD) apprécié à l'échelle des besoins générés par le projet d'urbanisation d'ensemble de la zone.

- La zone A à usage agricole

Cette zone recouvre les secteurs à vocation agricole affirmée, présents sur le territoire communal.

A l'intérieur de la zone A, afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur de bâtiments n'assurant plus de fonction agricole, la Ville a adopté une règle d'occupation des sols pour permettre, en ciblant les projets et en veillant à ne pas porter atteinte au caractère général de la zone, la mutation de certains bâtis définitivement perdus pour l'activité agricole, dans le but d'éviter, autant que possible, l'abandon et la ruine de constructions au caractère patrimonial souvent avéré.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne ainsi les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit :

- du domaine du Grand Puy :
Situé dans le quartier du Pas du Loup, au cœur de l'agriparc du Mas Nouguier, le domaine du Grand Puy est une ancienne métairie entourée d'un jardin à la française. Il constitue l'un des derniers mas agricoles montpelliérains construits au XVIII^e siècle. Resté à l'écart des développements urbains, il a conservé en partie les caractéristiques paysagères et architecturales qui ont motivé sa protection au titre des monuments naturels et des sites. Le bâtiment, l'allée de pin parasols de la noria ainsi que le jardin sont classés depuis 1943 tandis que les abords du domaine sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des sites depuis 1961.
Patrimoine du XVIII^e siècle reprenant de nombreuses décorations en vogue dans les « folies » montpelliéraines de la même époque, le domaine du Grand Puy, aujourd'hui à l'abandon, a néanmoins perdu beaucoup de sa superbe, se dégradant peu à peu au fil

du temps. De nombreux objets décoratifs ont disparu tandis que la végétation a repris ses droits, faisant disparaître les éléments du jardin à la française.

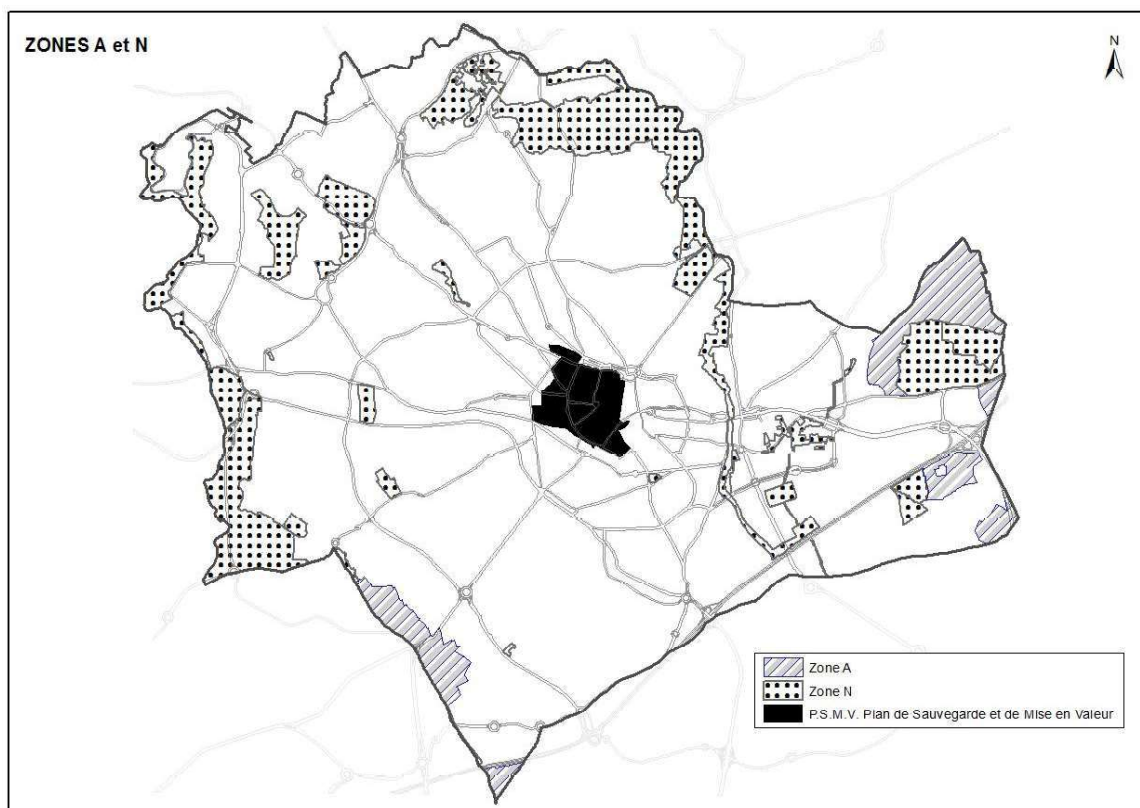
▪ du domaine de Rieucoulon :

Situé à la limite sud-ouest du territoire communal, le domaine de Rieucoulon fait partie des constructions remarquables de la périphérie montpelliéraine. Les premiers écrits cadastraux relatent la présence du domaine de Rieucoulon et de son vignoble sur la commune de Montpellier au cours des années 1670. Acquis en 1772 par Jean-André Vassal, conseiller du Roi et receveur général des finances du Languedoc, qui construit la première maison d'habitation, le domaine change plusieurs fois de propriétaires pour, à la suite d'un héritage, entrer en 1881 dans le patrimoine de la famille de Lunaret, grande famille d'aristocrates érudits montpelliéraine, ancêtres des vigneron actuels. Autour des bâtiments des XVIII^e et XIX^e siècles, le vignoble du domaine s'étend sur 25 hectares d'un seul tenant, sur un sol argilo-calcaire. Plantées de cépages très divers qui font la richesse de la production du domaine (carignan, alicante, grenache, merlot, syrah, cabernet-sauvignon, sauvignon blanc, pinot, marselan, muscat petit grain...), les terres sont réparties pour moitié sur les communes de Montpellier et de Saint Jean de Védas.

- La zone N à vocation naturelle

Cette zone recouvre les secteurs à vocation naturelle sur le territoire communal.

Elle comprend notamment toutes les coulées vertes (suivant les tracés nord-sud, le plus souvent, des voies d'eau), les grands poumons verts aménagés ou à aménager pour les loisirs des habitants de la ville et de l'Agglomération, et les cimetières.



Selon les spécificités urbaines (cf. diagnostic établi) et les orientations du PADD, des secteurs de zones divisent la plupart de ces zones. Ces secteurs sont présentés dans le chapitre suivant qui justifie les règles et orientations d'aménagement des zones et secteurs de zone.

III.2.2. Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones.

Les règles applicables dans le cadre du PLU peuvent être examinées selon les deux niveaux suivants :

A – les règles (souvent des principes et/ou définitions) applicables dans quasiment toutes les zones du PLU.

B – les règles propres à chaque zone du PLU et les règles spécifiques à chaque secteur de zone qui seront décrites et justifiées dans le cadre de « fiches de zone et de secteurs ».

A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones du PLU.

Elles sont ci-dessous examinées selon les 14 articles qui composent le règlement.

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Les principes de mixité, de diversité urbaine ayant guidé l'élaboration du PLU dans la quasi-totalité des zones (toutes les zones U, à l'exception des zones 3U et 4U et toutes les zones AU, à l'exception des zones 4AU), quasiment toutes les natures d'occupation au sol visées par l'article R 123-9 y sont autorisées.

Dans ces zones, ne sont exclues ou soumises à conditions que certaines occupations du sol susceptibles d'entraîner des nuisances dans les quartiers à usage d'habitation ou peu compatible avec le milieu environnant de ces quartiers.

C'est ainsi que sont interdits dans ces zones et secteurs :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les pylônes et poteaux support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- le stationnement des caravanes (terrains de campings et habitations légères de loisirs visés au L 443-1 et celui constituant l'habitat permanent de leur utilisateur visé à l'article L 444-1) seulement autorisés dans quelques zones périphériques.

De même, sont soumis à des conditions liées à la bonne intégration urbaine et à l'absence de nuisances inacceptables pour des quartiers à usage d'habitation les occupations du sol suivantes :

- les installations classées (une liste d'installations classées autorisées est jointe au règlement),
- l'artisanat,
- les entrepôts (autorisés que s'ils sont liés à une occupation du sol admise dans la zone).

Cette diversité urbaine ne s'exprime pas pleinement dans trois zones du PLU : les zones 4U, 4AU et 3U pour les raisons suivantes :

- Les zones 4U et 4AU correspondent à des secteurs à usage d'activité. Ce sont, ou des parcs d'activité existants (zone 4U), ou des parcs d'activité en cours de constitution (4AU) où la diversité urbaine ne peut pas s'exprimer pleinement à l'intérieur des zones, parce qu'habitat et activités économiques ne sont pas toujours conciliables. En effet favoriser l'implantation d'activités (commerce, artisanat, bureaux...) dans les quartiers d'habitation est une nécessité et le PLU nous l'avons vu y pourvoit quasiment partout, à l'inverse il y a des secteurs de l'activité économique qui nécessitent des implantations dans des parcs spécifiques où la proximité avec l'habitat n'est pas souhaitable (à la fois d'ailleurs dans l'intérêt des habitants que dans celui du bon développement des entreprises).

En conséquence, dans ces zones les constructions à usage d'habitation ne sont admises que de manière limitée : autorisation de logement très ponctuellement, de logement liée à l'activité autorisée dans la zone et de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés sous réserve, pour ces derniers, que les conditions d'une bonne insertion urbaine dans la zone soient remplies. De même sont admis dans certaines de ces zones seulement, le stationnement des caravanes (celui à usage de loisirs visé à l'article L 443-1 et celui visé à l'article L 444-1 constituant l'habitat permanent des utilisateurs).

Par contre, y sont autorisés :

- les pylônes et poteaux supports d'enseignes et d'antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques,

- les installations classées, beaucoup plus largement (quelques restrictions dans certaines zones ou secteurs de zone concernant des activités très spécifiques comme les casses automobiles par exemple).

- La zone 3U : correspond, nous l'avons vu au chapitre 3-2-1, à de grandes unités foncières dont le ou les propriétaires ont un caractère institutionnel et y développent des activités spécifiques conformes à leur vocation. Ces zones ont un règlement spécifique qui n'autorise que le développement des activités qui y sont développées ou conforme à la vocation institutionnelle du propriétaire, à l'exception du secteur de zone 3U1-4 qui couvre le campus de l'Université Paul Valéry (Montpellier III – faculté de Lettres), celui de l'Université des Sciences et Techniques du Languedoc (Montpellier II), le restaurant et la cité universitaires du Triolet, le CHRU Guy de Chauliac, le CHRU Saint-Eloi et le site de Saint-Priest et le site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset)..

La mixité urbaine ne s'exprime pas toujours à l'intérieur des limites de ces zones, mais ces zones situées dans les quartiers et participent ainsi à la mixité urbaine de la ville.

Les articles 1 et 2 de cette zone ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente révision. Ils ne permettent plus ce que le précédent POS autorisait, c'est-à-dire la mutation de l'ensemble de la zone et son ouverture à d'autres modes d'occupations du sol que ceux qui existent sur les lieux ou ceux uniquement liés à la vocation institutionnelle du propriétaire. Cette possibilité d'ouverture ou de mutation était anciennement conditionnée : il devait être démontré à l'occasion du dépôt de permis de construire que le projet constituait une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone. Cette condition par nature très subjective, sans que le POS n'ait au préalable défini les règles et prescriptions qui pourraient conduire à un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone, ne pouvait être conservée.

La mutation de ces secteurs vers davantage de mixité urbaine reste bien sûr toujours possible mais dans un cadre spécifique, concerté et programmé (en terme notamment de réalisation, par la collectivité, des équipements publics complémentaires forcément nécessaires sur ces vastes unités foncières, pas toujours totalement équipées pour accueillir la mixité urbaine, bien qu'elles soient classées en zone U). Dans ce cadre d'aménagement futur le cas échéant, des procédures de modification de PLU seront nécessaires pour définir en concertation les règles et prescriptions devant conduire à un aménagement d'ensemble de qualité et garantissant la mixité urbaine et sociale.

Dans certains périmètres repérés dans les documents graphiques du règlement la constructibilité est fortement limitée ou largement conditionnée. Il s'agit des périmètres situés en bordure des cours d'eau afin de laisser, en période de crue notamment, le libre écoulement de l'eau et des périmètres concernés par un risque d'inondation (ils correspondent aux périmètres définis dans le plan de prévention des risques d'inondation approuvés par l'Etat et annexé au PLU).

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

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

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

Logements locatifs sociaux (LLS)

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

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

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

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

Logements en accession abordable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des exceptions sont néanmoins introduites dans le cas de la ZAC Restanque.

Article 3 : « Accès et voirie »

Sauf dispositions particulières qui seront présentées dans les fiches de zones et secteurs (sous-chapitre B), les règles définies dans cet article sont communes à quasiment toutes les zones et secteurs de zone du PLU.

Elles régissent les conditions de sécurité des accès aux parcelles privées depuis le domaine public :

- **sécurité routière** : à ce titre sur certaines voies à grande circulation repérées dans les documents graphiques du règlement les accès directs privés nouveaux sont interdits.

Par ailleurs de façon plus générale, le nombre des accès autorisés par unité foncière est limité et leur configuration réglementée (pas de pente supérieure à 5% au débouché du domaine public.

- **sécurité civile et contraintes liées à la collecte des déchets urbains** : des règles minimales concernant les voiries privées ont été définies plus ou moins contraignantes selon qu'il s'agisse de voies privées non ouvertes à la circulation publique (contrainte plus faible) ou

de voies privées ouvertes à la circulation publique (existantes et nouvelles). Ces dispositions ont été légèrement modifiées (adaptation) dans le cadre de la présente révision.

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Les règles définies dans cet article sont elles aussi communes à la quasi-totalité des zones et secteurs de zone. Le principe général est l'obligation pour toutes les constructions nouvelles de se raccorder aux réseaux d'AEP, d'EU, d'assainissement pluvial, d'électricité.

En l'absence de réseaux, la constructibilité n'est pas possible, sauf dans certains cas, pour l'assainissement pluvial (zones naturelles non équipées) ou pour l'assainissement EU et l'AEP dans certaines zones limitées.

En effet, les constructions nouvelles sont autorisées malgré l'absence de réseaux d'AEP (existence d'un forage) et/ou d'EU (installation d'assainissement autonome nécessaire) :

- dans le secteur de zone 2AU-4 (secteur d'urbanisation future déjà très largement urbanisé depuis de nombreuses années où la réalisation de réseaux publics d'EU et/ou d'AEP est rendu très difficile compte tenu notamment du relief et de la nature du sous-sol).
- dans les zones A et N

En l'absence de réseau d'EU, les réhabilitations et extensions mesurées des constructions existantes sont également autorisées dans les zones AU, à condition toutefois de la présence d'une installation d'assainissement autonome existante (remise aux normes le cas échéant).

Dans tous les cas, les installations d'assainissement autonome devront être conformes à des prescriptions techniques définies dans une directive jointe en annexe du PLU (note DEDA).

Cet article régit aussi, en matière de pluvial, les dispositions imposées dans un grand nombre de zones et secteurs du PLU, afin que des mesures de rétention à la parcelle soient mises en œuvre à l'occasion de chaque projet de constructions nouvelles pour limiter le volume des eaux de ruissellement générée par les surfaces imperméabilisées. Cette mesure ne concerne que les unités foncières d'une taille minimale de 2000 m² et dans le cas où les surfaces imperméabilisées à l'occasion d'un projet de construction dépassent 40% de la parcelle.

Elle s'applique dans toutes les zones et secteurs où elle est pertinente :

- les zones urbaines de la 2^{ème} couronne (les zones U de la 1^{ère} couronne sont le plus souvent déjà totalement bâties avec des densités incompatibles avec la mise en œuvre de mesures individuelles de rétention).
- les zones d'urbanisation future sauf celles en général qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (le plus souvent couverte par une procédure de ZAC) où des mesures de rétention des eaux de ruissellement ont été définies à l'échelle du secteur d'aménagement (aménagement de bassins de rétention dans le cadre souvent d'un schéma global défini à l'échelle du bassin versant).

Cette prescription a été légèrement renforcée sur le plan quantitatif (100l/m² de rétention au lieu de 68l initialement), dans le cadre de la présente révision.

Article 5 : « Caractéristiques des terrains ».

Conformément à la loi ALUR, cet article n'est plus réglementé.

Article 6 et Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ».

Pour ces deux articles, les règles sont en général spécifiques aux zones et secteurs de zone, définies « en fonction des formes urbaines spécifiques à chacune de ces zones. Elles seront donc présentées et justifiées dans les « fiches de zones » décrites au sous-chapitre B.

Un certain nombre de principes sont cependant communs à la plupart des zones et secteurs de zone :

- la définition de l'alignement : il est fréquemment fait référence dans les règles édictées à l'article 6 à cette notion d'alignement qui est définie comme étant la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu (*prévu par un emplacement réservé, un plan d'alignement, une localisation d'espace public conformément aux dispositions de l'article L.123-3 a) et b) du code de l'urbanisme ou un tracé indicatif défini dans le cadre d'une orientation d'aménagement dans les secteurs bénéficiant d'un projet d'aménagement d'ensemble*).

Les règles de prospect, recul, implantation obligatoire définies à l'article 6 et 7 ne s'appliquent que pour les constructions situées au-dessus du terrain naturel.

- Des règles générales minimales issues du règlement de voirie s'appliquent pour tout ce qui est en saillie sur l'espace public dans le respect des conditions de sécurité civile et routière. Dans certaines zones des règles spécifiques liées à un parti architectural et urbanistique viennent compléter ce dispositif.

- Dans les zones et secteurs de zone où la règle d'implantation est à l'alignement (cas notamment des zones urbaines de la 1^{ère} couronne) des dispositions sont le plus souvent proposées pour permettre des retraits partiels des façades par rapport à cet alignement. Ils sont toutefois limités, conditionnés par des motifs architecturaux liés à la création de loggias, terrasses, balcons, à l'aménagement des entrées des constructions ou liés à tout autre motif architectural (des limitations quantitatives sont prévues dans ce cas pour ces retraits : surface de façade, profondeur des retraits...)

- Le long de certaines voies à grande circulation, des retraits minimum des constructions sont prévus pour toutes les constructions nouvelles quelque soit la zone ou le secteur de zone qui les concerne.

Ces prescriptions s'ajoutent ou se superposent à celles prises relatives aux dispositions du L 111-1-4 du code de l'urbanisme (elles ont le même fondement, la même finalité, même si les voies concernées ne sont pas exclusivement les entrées de ville visées par le L. 111-1-4).

Ces dispositions ont été réactualisées et sensiblement modifiées à l'occasion de la présente révision.

L'article 7 inclut une disposition générale concernant l'implantation, le cas échéant, de construction sur le domaine public : leur implantation est au minimum à 3m des limites séparatives sauf s'il s'agit d'installation dont le niveau est proche de celui du sol fini (type terrasse, mobilier urbain etc...). Dans ces derniers cas, les implantations peuvent aller jusqu'en limite du domaine privé.

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

Les dispositions du RNU (règlement national d'urbanisme) s'appliquent dans la plupart des zones (sauf dispositions architecturales spécifiques indiquées dans le sous-chapitre B).

Article 9 : « Emprise au sol »

Cet article est le plus souvent non réglementé (la forme urbaine est en général tenue par les articles 6,7 et 8 relatifs à l'implantation, l'article 10 régissant les hauteurs et l'article 13 régissant les espaces libres).

Il n'est réglementé que dans certaines zones ou secteurs de zone où un parti architectural et urbanistique d'ensemble a conduit ou va conduire à la production d'une forme urbaine bien spécifique justifiant une règle d'implantation obligatoire sur une emprise bien définie.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Les règles définies dans cet article sont le plus souvent spécifiques à chaque zone et secteurs de zones en fonction des caractéristiques urbaines des quartiers où des projets d'ensemble qui y sont parfois développés.

Néanmoins des règles générales de hauteur s'appliquent sur quasiment tout le territoire communal, repéré par des indices (a, b, c...) affectés aux zones et secteurs de zone.

La justification de ces plafonds de hauteur définis à l'échelle de la ville est de préserver une certaine harmonie du paysage urbain et des vues au lointain depuis les points hauts de la ville et notamment de la place royale du Peyrou vers le littoral et vers les reliefs que constituent les premiers contreforts des Cévennes (particularité du site de Montpellier, installé entre garrigues et plaine littorale). L'indice a) est le plus contraignant. Il est la traduction de la « servitude du Peyrou » prise au 18^{ème} siècle autour de la place royale du Peyrou pour protéger son environnement immédiat et les vues au lointain depuis ses promenades hautes. Cette prescription (indice a) est inchangé, pour cette raison, depuis de nombreuses années dans les documents d'urbanisme successifs.

Les autres indices (b, c,...) procèdent de la même intention. Ils ont été édictés par la Ville depuis de nombreuses années et perdurent pour l'essentiel dans les différents documents d'urbanisme même s'ils font l'objet périodiquement d'évolutions, d'adaptations locales. Ces évolutions, adaptations sont toujours conduites dans le cadre d'un projet d'aménagement

d'ensemble sur la base d'études paysagères, urbanistiques justificatives (impact mesuré, notamment par rapport aux vues au lointain depuis la place royale du Peyrou).

Des évolutions de ce plafond général de hauteur sont prévues dans le cadre de la présente révision dans le secteur du projet urbain du quartier du nouvel Hôtel de Ville (à l'est de la ville) dans le secteur de l'avenue St-Lazare, dans le cadre des évolutions réglementaires liées au projet de revitalisation du centre ville (projet Grand Cœur) et dans le projet urbain du nouveau quartier d'Ovalie.

Une nouvelle règle est instituée dans le cadre de la présente révision afin de permettre l'installation d'édicules techniques liés au réseau de téléphonie mobile sur les immeubles existants dont la hauteur dépasse la hauteur permise par le règlement.

Cette règle s'applique dans toutes les zones du PLU à l'exclusion des zones naturelles et agricoles, des zones à dominante d'habitat individuel, et des zones à urbaniser AU0.

Elle se justifie par la nécessaire adaptation du réseau de téléphonie mobile aux nouvelles technologies UMTS (dite de troisième génération).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Pour cet article, des règles générales minimum s'appliquent à quasiment toutes les zones. Des règles spécifiques sont parfois définies (voir sous-chapitre B) dans certains secteurs qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble urbanistique et architectural.

Les principes et règles généraux rencontrés dans bon nombre de zones et secteurs sont :

- relatif à l'harmonisation de toutes les constructions annexes (murs séparatifs, bâtiments annexes) avec la construction principale,
- relatif au traitement architectural des murs pignons,
- relatif aux acrotères des toits terrasses de bâtiments qui doivent être d'une hauteur suffisante pour marquer les édicules techniques présents en toiture,
- relatif aux clôtures : la règle, le plus fréquemment rencontrée, fixe la hauteur maximale à 2m au-dessus du terrain naturel, constituée d'un mur bahut de 1,20m maximum de hauteur, surmonté d'un barreaudage agrémenté de plantations. L'idée est d'éviter d'avoir, notamment sur le domaine public, des « façades de parcelles » présentant des linéaires de murs trop hauts, peu enclins à favoriser l'animation des rues et la diversité des paysages urbains.

Des dérogations sont cependant possibles pour prendre en compte des particularités locales liées à des situations spécifiques (forte nuisance phonique par exemple liée à la présence d'une voie à grande circulation).

L'installation d'édicules techniques liés au réseau de téléphonie mobile est conditionnée, afin d'éviter une trop forte pollution visuelle, à une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

De plus, une disposition (repérée dans les documents graphiques du règlement par la présence d'un indice w) permettant d'interdire la démolition de certains bâtiments a été mise en place dans un souci de préservation du patrimoine, y compris s'il ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une

inscription à l'inventaire des sites et monuments historiques. Cette disposition est prise sur les bases des articles L.123-1-5 7° et R 123-11 h/ du code de l'urbanisme.

Article 12 : « Stationnement ».

Le dispositif de cet article est analysé sous deux grandes rubriques : les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions variables selon les zones.

LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

1/ un allègement des normes de stationnement imposées aux constructeurs de locaux d'activités, de logements locatifs aidés par l'Etat, d'établissements pour personnes âgées et de résidences universitaires situés à proximité d'une ligne de tramway

Il a été introduit dans le PLU, une modulation des normes quant à la réalisation du nombre d'aires de stationnement. Cette modulation est conforme au plan des déplacements urbains de la Métropole de Montpellier qui prévoit *« la modification de la réglementation art. 12 des PLU fixant les normes en matière de réalisation de stationnement : (...) dans le centre ainsi que dans les communes et les quartiers desservis par le tramway et concentrant une forte densité d'emplois (quartiers des hôpitaux et facultés) il sera proposé une diminution de nombre minimal de places de stationnements imposé lors de la création de bâtiments neufs ou à l'occasion de changement d'affectation créant des m² d'activités dans un rayon de 300 à 500 m autour des lignes de tramway. »*

Ainsi, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways les exigences minimales en matière de stationnement pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation sont de 1 place pour 300 m² de surface de plancher.

De même, conformément à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways, les exigences maximales en matière de stationnement sont de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour tous les autres types de logements.

Par exception, la zone 14AU, concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1, a fait l'objet de règles spécifiques. Compte tenu de la politique mise en œuvre dans le cadre de cette opération au titre de son inscription dans le territoire de l'EcoCité, s'appuyant notamment sur une desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, la zone 14AU ne fixe aucune exigence minimale en matière de stationnement et ce quelque soit l'usage des constructions.

2/ une prise en compte du stationnement des vélos dans les locaux d'habitations collectifs, les établissements scolaires et les locaux d'activités

L'article 12 du PLU prévoit dans la quasi-totalité des zones :

- pour les établissements scolaires du second degré une aire de 60 m² pour 100 élèves,
- pour l'habitat collectif, 1 local de 0,8 m² par logement avec une superficie minimale de 6 m²,
- pour les activités économiques et les bureaux 1 local de 1 m² pour 50 m² de surface de plancher, avec une superficie minimale de 6 m²,

Enfin, afin de favoriser l'usage au quotidien du vélo il a également été inclus des critères relatifs à l'accessibilité et à la sécurité. Dans le PLU les locaux vélos doivent être « *directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des 2 roues* ».

3/ Une prise en compte des opérations exceptionnelles

Sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme, il est précisé que « 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 constructions non expressément définies dans le règlement, le PLU exige une étude spécifique relative au stationnement, à joindre à toute demande de permis de construire.

4/ une taille minimale imposée aux places de stationnement

Afin d'éviter les contentieux relatifs à l'accessibilité aux places de stationnement, le PLU fixe des tailles minimales pour les places de stationnement. Il est bien entendu que ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

5/ le stationnement relatif au logement social, aux établissements pour personnes âgées et aux résidences universitaires

Il n'est pas 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 de résidences universitaires.

6/ Les impossibilités techniques

A défaut de pouvoir réaliser les places de stationnement sur le terrain du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut s'affranchir de ses obligations en :

- obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ou en acquérant les places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

LES NORMES VARIABLES SELON LES ZONES ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION

Pour les constructions destinées à l'habitation collective, ainsi dans les zones AU, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher (en général 50 m²) avec un plafond fixé à 1 ou 2 places par logements. Ce plafond est fonction de la densité de la zone : dans les zones très denses le plafond est fixé à 1 place par logement, lorsque la densité est moindre ce plafond est porté à 2 places.

Par exception, dans la zone 14AU compte tenu de la présence du tramway – prolongement de la ligne 1 – et en application des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), il n'existe pas de norme minimale en matière de stationnement pour les constructions y compris destinées à l'habitation.

Ceci est cohérent avec les derniers résultats de l'enquête ménages déplacements 2003/2004 qui montrent une motorisation des ménages croissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Pour l'habitat individuel, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher de 50 m² avec un plafond fixé à 2 places par logement.

Pour les projets hôteliers :

- en zone dense, il est exigé une place de stationnement pour 3 chambres, ce qui correspond à la norme usuelle dans ce secteur.
- en seconde couronne, cette norme passe à une place pour 2 chambres avec la réalisation concomitante d'une aire d'autocar pour les projets supérieurs à 100 chambres.
- enfin dans un secteur (6AU), particulièrement bien desservi par les transports collectifs, la norme est d'une place de stationnement pour 4 chambres.

Par ailleurs, il est exigé que le projet de permis de construire précise les modalités de gestion en dehors de la voie publique des arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : quelle que soit la zone, la norme est de 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (0,5 place lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une station de tramway).

Pour les établissements scolaires, il est exigé pour les établissements du secondaire la création d'une aire de stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves (voir paragraphe relatif aux vélos).

Pour les constructions destinées aux bureaux,

Dans les zones U, la norme est de 1 place pour 75 m² de surface de plancher dans les secteurs denses (1U1 à 1U8 et 2U6) et de 1 place pour 40 m² dans les secteurs moins denses (2U1-à 3U2) et de 1 place pour 80 m² dans les zones à vocation d'activité (4U1 à 4U4 et 4AU1 à 4AU6).

Dans l'ensemble, la norme dans la zone AU, varie entre 1 place pour 40 m² et 1 place pour 30 m², hormis en dans le secteur 6 AU où la norme est d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Par exception, dans la zone 14AU, il n'existe pas de norme minimale mais un plafond fixé à une place par tranche de 60m² de surface de plancher.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

Cet article régit la préservation d'un certain quota d'espaces libres dans toutes les zones du PLU à l'occasion des projets de constructions nouvelles. Ces espaces libres comprennent exclusivement les espaces verts et les espaces piétons traités en matériaux perméables.

Ces quotas sont différents selon les secteurs (voir sous-chapitre B) adaptés aux caractéristiques urbaines de ces secteurs et/ou des projets d'ensemble qui y sont, le cas échéant, développés.

Il régit également la préservation des arbres de hautes tiges et des masses végétales significatives même et surtout si ces espaces ne font pas l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (principe de maintien ou de transplantation, exceptionnellement).

Plusieurs espaces sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur rôle de coupure visuelle dans le paysage urbain.

Enfin, il régit les obligations de plantation des parkings aériens où les enjeux en termes de paysage urbain sont significatifs, compte tenu de la place prise par la voiture en ville. Là aussi, la règle est différente selon les secteurs : pas d'imposition en secteur urbain dense (1^{ère} couronne d'urbanisation), imposition d'un arbre pour deux places de stationnement le plus souvent dans les autres zones.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

COS : non réglementé.

Dans les zones ou secteurs de zone qui font l'objet d'une procédure de ZAC, il est fixé une surface de plancher maximale par îlot (souplesse pour répondre aux exigences dans ces zones d'un parti d'aménagement d'ensemble toujours très spécifique et exigeant sur les plans urbanistiques et architecturaux).

Dispositions spécifiques à caractère transversal (plusieurs zones et secteurs concernés)

1. Valorisation des entrées de ville et prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme conditionne, dans les secteurs non urbanisés, la construction des abords de certains grands axes routiers sur une largeur de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de leur axe, à une bonne prise en compte des considérations relatives aux nuisances, à la sécurité, à la qualité paysagère, environnementale, urbanistique et architecturale.

Les entrées de ville sont des zones de transition urbaine participant étroitement à la définition de l'image de Montpellier. Consciente de l'importance qui doit être accordée à la qualité des aménagements et du paysagement de ces espaces, la Ville de Montpellier, bien avant l'entrée en vigueur de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, s'était largement engagée dans des actions de valorisation de ses entrées : paysagement de l'avenue Pierre Mendès-France, de la route de Nîmes, de l'avenue de Toulouse ; plantation de l'avenue de l'Europe, de la route de Ganges, instauration de zones réglementaires spécifiques aux abords du Corum, de la place Flandres-Dunkerque, de la place du 8 mai 1945 et de la place de la Voie Domitienne.

Sur la commune de Montpellier, les sections des voies définies par l'Etat comme étant concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4, sont :

- à l'Est : les abords de l'autoroute A9 (future A9a) et son futur doublement (A9b) (100 m de part et d'autre de l'axe), de l'avenue Pierre Mendès-France (100 m de part et d'autre de l'axe) et de l'avenue Raymond Dugrand (au sud de Richter - 75 m de part et d'autre de l'axe) ;
- au Nord : les abords de la route de Ganges, entre la limite communale avec Saint Clément de Rivière et le carrefour de la Lyre (75 m de part et d'autre de l'axe) ;
- au Sud, les abords de l'autoroute A9, dans le secteur de Garosud (100 m de part et d'autre de l'axe).

1.1 Prescriptions réglementaires définies dans le cadre d'études menées sur les voiries concernées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme

Des dispositions réglementaires sont intégrées au PLU permettant de définir les possibilités de constructions le long des voiries non concernées par l'article L.111-1. Ces dispositions s'appuient sur le résultat d'études spécifiques réalisées par des cabinets d'architectes-urbanistes et de paysagistes, visant la définition de principes de cohérence et de qualité paysagères, environnementales, urbanistiques et architecturales.

Il s'agit :

- pour le secteur "Est", de l'étude des paysagistes Michel Desvigne et Christine Dalnoky, concepteurs du schéma de paysagement de Port Marianne ;
- pour le secteur "Nord", des études paysagères conduites, notamment, par les architectes-urbanistes Robert Piteau et Bernard Mauric, portant sur les secteurs de la Blanquette et du pôle universitaire et de recherche médical, situé en bordure de la rue de la Cardonille et de la route de Ganges, ainsi que sur les secteurs de Veyrassy et de la route de Ganges-Font d'Aurelle.

Elles ont conduit à la définition de principes et de règles spécifiques d'implantation des constructions, d'aménagement paysager d'espaces libres.

1.1.1 Pour le secteur de Port Marianne

(Etude Michel Desvigne - Christine Dalnoky - janvier 1997)

Cette étude commandée aux concepteurs du schéma directeur de paysage de Port Marianne propose d'aborder le traitement paysager des abords de l'autoroute A9, de l'avenue Pierre Mendès-France et de l'avenue Raymond Dugrand en reprenant les principes généraux développés par le schéma directeur de paysage dont l'objectif est de produire une cohérence paysagère sur l'ensemble du projet. Pour cela le schéma directeur de paysage privilégie les plantations en bordure de voies sous forme de pinèdes et de bosquets encadrant des échappées visuelles destinées à mettre en valeur la silhouette de la ville. L'élément végétal doit servir d'écrin aux constructions et participer à leur mise en valeur.

Pour cela plusieurs moyens sont avancés :

- recul de l'implantation des constructions par rapport aux axes des voiries,
- plantation et paysagement des bandes de recul des constructions,
- limitation du linéaire bâti évalué en pourcentage du linéaire total de la voirie considérée.

• **Dispositions définies pour l'autoroute A9**

- recul minimum de l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie : 50 mètres,
- prescriptions paysagères : plantations d'alignement est-ouest et plantation de bosquets nord-sud,
- linéaire maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de la section de voie considérée (VFIL - échangeur est) : 60 % pour le linéaire nord ; 25 % pour le linéaire sud).

• **Dispositions définies pour l'avenue Pierre Mendès-France**

- recul minimum de l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie :
 - 30 mètres entre le pont Raymond Chauliac et le rond-point Evariste Galois,
 - 50 mètres entre le rond-point Evariste Galois et rond-point du Zénith,
- prescriptions paysagères : plantations sous forme de pinèdes ou de bosquets en cohérence avec les plantations existantes du schéma directeur de paysage de Port Marianne,
- linéaire maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de voie considérée : 40 % pour le linéaire nord ; 30 % pour le linéaire sud.

- **Pour l'avenue Raymond Dugrand**, l'emplacement réservé C54 d'une emprise de 50 mètres, sous-tend un aménagement de l'avenue au droit des quartiers Richter, Jacques Coeur, Parc Marianne, et des futurs quartiers au sud de l'avenue Nina Simone sous forme d'une grande avenue urbaine où les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du domaine public. Pour cela, le linéaire

maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de la voie considérée sera de 90%.

Les plantations d'alignement seront composées d'essences de haute tige qui constitueront un écran végétal entre les façades des quartiers et la partie circulée de l'avenue.

La qualité architecturale, l'aspect extérieur et l'harmonie des constructions sont, quant à eux, appelés à être définis à travers, notamment, les règlements particuliers existants ou à établir dans chacun des quartiers situés en bordure de l'avenue (études urbaines menées dans le cadre des schémas d'aménagement d'ensemble décrits au sous-chapitre 2).

La sécurité des accès sur les voies concernées est assurée, dans le cas de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès-France, par l'interdiction faite par le règlement du POS de toute création d'accès nouveau sur celles-ci (disposition inutile pour l'avenue Raymond Dugrand destinée à être transformée en boulevard urbain).

1.1.2 Pour le secteur de la route de Ganges :

(Etudes Robert Piteau - Bernard Mauric : architectes DPLG - mars 1997)

Cette étude porte sur le secteur de la Blanquette située à l'est de la route de Ganges caractérisé par une alternance de sections construites et de sections non urbanisées.

L'objectif de cette étude est de proposer par une approche globale du linéaire de voirie considéré, une cohérence dans l'aménagement des secteurs non encore urbanisés. Les principes proposés d'aménagement des abords de la route de Ganges sont fondés sur le traitement paysager d'une frange de 15 à 35 mètres de la voie publique à l'intérieur de la bande de prescription de 75 mètres de large définie par l'article L111-1-4.

Ces principes se déclinent comme suit :

- une bande inconstructible, libre de toute construction et d'aire de stationnement, est proposée en bordure de la route de Ganges (largeur : 25 mètres en général et 20 mètres au niveau de l'échangeur avec la rue des Apothicaires et de la rue de Fond froide) et en bordure de l'avenue Vincent Auriol (largeur : 20 mètres). Cette bande est destinée à recevoir un paysage sous forme d'une plantation dense d'arbres de hautes tiges (résineux).

- l'implantation des constructions est autorisée en limite de la bande inconstructible pour les bâtiments d'activités, les constructions à usage d'habitation pouvant, au mieux, s'implanter en limite de la bande de 75 mètres définie par la loi, mais jamais en-deçà.

1.2. Autre prise en compte des prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au travers de schémas d'aménagement d'ensemble

Certaines des sections de voiries citées au paragraphe précédent bordent aujourd'hui des secteurs soit en cours d'aménagement, parfois très avancé, soit en voie d'achèvement. Ces secteurs font l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble, conçus pour la plupart par des architectes-urbanistes de renom, traduits dans les dispositions réglementaires du PLU et répondant ainsi, en complément des dispositions générales décrites au sous-chapitre 1, aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

1.2.1. A l'Est :

- section de l'avenue Pierre Mendès-France entre le pont Raymond Chauliac et le rond-point Evariste Galois :
- côté nord : quartier Blaise pascal, conçu par l'architecte-urbaniste Claude Vasconi,
- côté sud : quartier Jardins de la Lironde, conçu par l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc,

- section de l'avenue Raymond Dugrand, au nord de l'avenue Nina Simone :
- côté est ; quartier Parc Marianne, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Architecture Studio,
- côté ouest, le quartier Port Marianne-Jacques Cœur, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Archimède,

- section de l'avenue Raymond Dugrand, au sud de l'avenue Nina Simone jusqu'à l'autoroute A9 : étude de définition des quartiers en bordure de l'avenue Raymond Dugrand et de l'avenue Nina Simone, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Architecture Studio,

- bordure Nord de l'autoroute A9, entre la route de Vauguières et l'échangeur Montpellier Est : quartier Port Marianne-Portes de la Méditerranée conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Design International.

1.2.2. Au Sud :

- bordure nord de l'autoroute A9 : quartier d'activités Garosud, conçu par l'architecte-urbaniste Emmanuel Nebout.

1.3. Prescriptions réglementaires définies dans le cadre d'une étude d'intégration urbaine et paysagère du déplacement de l'A9 par anticipation des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :

Des prescriptions architecturales particulières sont intégrées au PLU permettant de définir les possibilités de construction le long de l'autoroute A9 déplacée. Ces prescriptions s'appuient sur une étude d'intégration urbaine et paysagère du déplacement de l'A9, annexée au présent rapport de présentation, ainsi que sur les études réalisées par le groupement KCAP dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1.

Elles ont conduit à la définition de principes et de règles spécifiques combinant des implantations obligatoires et des portions linéaires non bâties au nord et au sud des abords de l'A9 déplacée :

Au nord de la future autoroute A9 déplacée :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 20% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **reporté dans les documents graphiques du règlement.**

Par ailleurs, les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- de plus, des retraits partiels seront admis pour :
 - la création de loggias,
 - l'aménagement des accès des constructions,
- la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

Au sud de la future autoroute A9 déplacée :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 30% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **reporté dans les documents graphiques du règlement.**

2. Protections au titre du L.123-1-5, 7^e alinéa du code de l'urbanisme

L'article L.123-1-5 7^e alinéa du code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

2.1. La protection des édifices à forte valeur patrimoniale

Institué dans le Plan d'occupation des sols (POS) de 1994 et repris dans le PLU approuvé le 2 mars 2006, le dispositif issu de l'article L.123-1-5 7^e alinéa du code de l'urbanisme, visant la conservation des édifices à forte valeur patrimoniale, non répertoriés au titre des monuments historiques et méritant d'être protégés contre le risque de démolition, a été traduit sous la forme d'un indice « w » reporté sur le plan de zonage du PLU.

Ainsi, au titre de l'article L.123-1-5 7^e alinéa du code de l'urbanisme, 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.

2.2. La protection d'espaces libres et d'espaces verts

L'article L.123-1-5 7^e alinéa du code de l'urbanisme permet également de préserver des espaces dont le caractère non bâti et végétalisé, support de transparences visuelles entre les constructions d'un quartier ou d'un grand équipement, contribue à la qualité paysagère des espaces urbains. Utilisée pour protéger des arbres ou espaces arborés (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et des espaces libres (cœurs d'îlots notamment) qui ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme), cette disposition est traduite par une trame ad hoc sur les documents graphiques du règlement.

Leur protection est régie par l'article R. 421-23 h) du code de l'urbanisme qui précise que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

B - Les règles propres à chaque zone du PLU et les règles spécifiques à chaque secteur de zone.

La méthode proposée est donc de les décrire et les justifier dans le cadre de fiches de « zone et secteur de zone » établies pour chaque zone et chaque secteur de zone du PLU.

Les fiches ci-jointes présentent et justifient pour chacune des zones et secteurs de zones les caractéristiques réglementaires qui leur sont spécifiques et qui en conséquence n'ont pas déjà été examinées au sous-chapitre A ci avant.

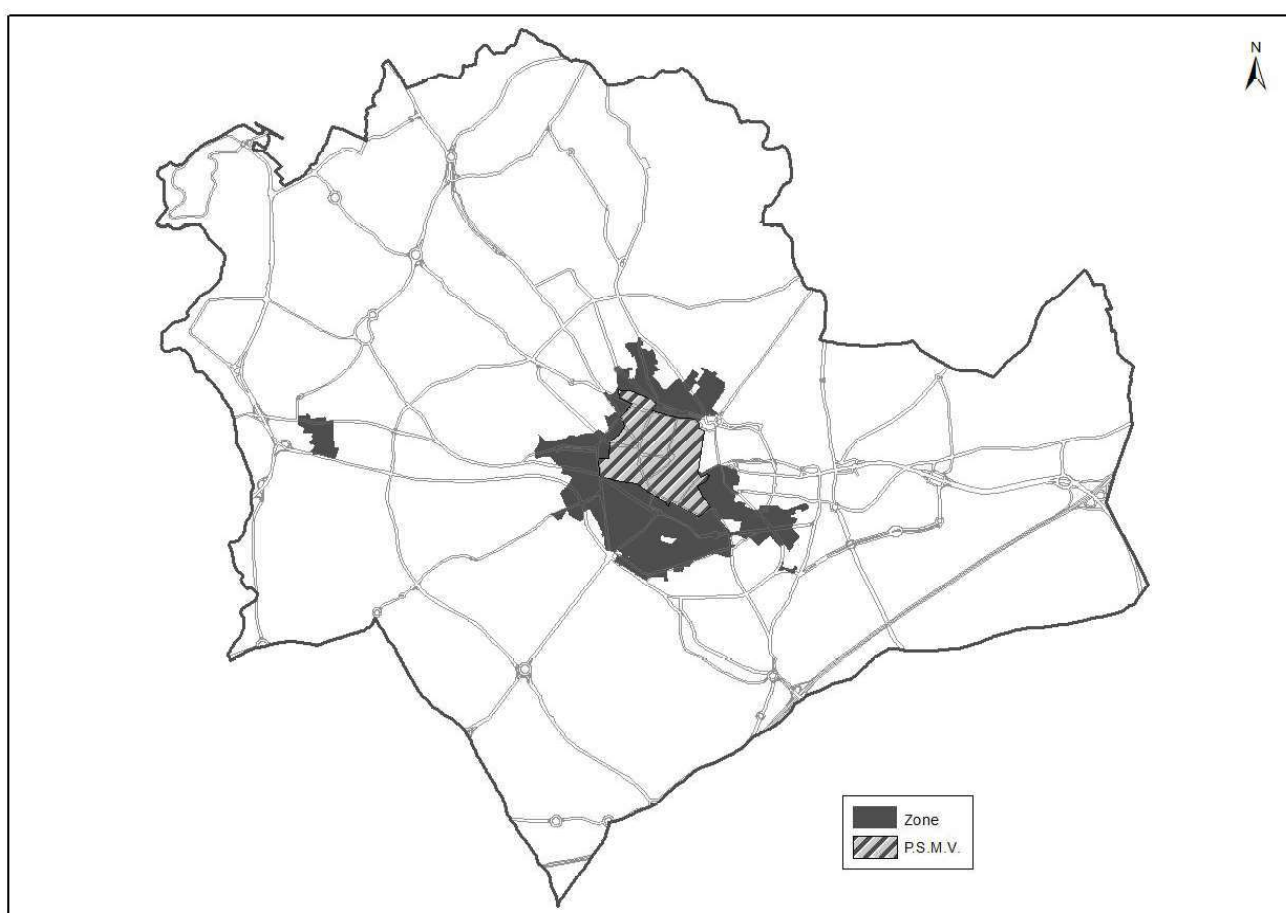
ZONE 1U1

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

LOCALISATION :

Celleneuve, Boutonnet, Figuerolles, Gambetta, Clémenceau, Berthelot, Gares, Saint François, Pont Juvénal, Polygone, Beaux-Arts, Pasquier, Les Arceaux, Nouveau Saint Roch, avenue du Petit Train.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif).

Dix secteurs divisent, en outre, la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles d'implantation des bâtiments, de hauteur maximale, d'aspect extérieur et de C.O.S., en fonction des caractéristiques de chacun des quartiers :

Une étude urbaine fine a été réalisée à l'occasion de la présente révision à l'échelle du centre ville (périmètre de Grand Cœur, c'est-à-dire toute la zone 1U1 et plus). Elle a permis d'affiner les règles d'urbanisme pour la zone 1U1 avec l'objectif à la fois de préserver la forme urbaine et architecturale des quartiers de la 1^{ère} couronne d'urbanisation tout en permettant leur nécessaire évolution (affinage urbain). Elle s'est traduite par la création dans cette zone 1U1 de ces secteurs de zone avec leurs particularités réglementaires qu'elle justifie globalement.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

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

Sauf exception (cf. secteurs de zone), le principe général est l'implantation des constructions à l'alignement du domaine public avec des possibilités de retraits partiels pour des motifs architecturaux. Cette règle se justifie au regard de la forme urbaine le plus souvent rencontrée dans ces quartiers.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Sauf exceptions (cf. secteurs de zone), le principe adopté conformément à la forme urbaine le plus fréquemment rencontré dans ces quartiers (immeubles contiguës) est le suivant :

- dans une bande de 16m à partir du domaine public les constructions doivent être implantées en mitoyenneté sur les façades latérales (sauf exceptions justifiées) et peuvent être implantées en mitoyenneté ou en retrait le long de la façade arrière de la parcelle. Dans le cas d'implantation en retrait (façade latérale ou façade arrière) un retrait minimum est imposé (règle de prospect et 3m minimum) pour donner une certaine « respiration » au tissu urbain.

- au-delà de la bande de 16m, les possibilités sont plus nombreuses selon les caractéristiques urbaines des îlots et quartiers rencontrés (étude urbaine fine réalisée à l'occasion de la présente révision).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Dans la limite des servitudes générales de hauteur fixées à l'échelle de la ville (indices a, b...) la hauteur maximale autorisée est en général (sauf exceptions prévues dans les secteurs de zone) fixée à 11 mètres, ce qui correspond au gabarit des immeubles les plus fréquemment rencontrés dans ces quartiers du centre ville.

Des possibilités de hauteur maximale plus importantes ou au contraire moins importantes sont prévues dans certains quartiers (compte tenu de leurs caractéristiques urbaines) ou le long de certaines avenues où une volonté de marquage, d'encadrement urbain est recherchée (hauteur plus importante compte tenu notamment de la largeur de l'avenue). Ces possibilités s'appliquent sur une bande de 16m à partir du domaine public.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Sauf exception (certains secteurs de zone et certains îlots repérés dans les documents graphiques du règlement) l'emploi de la tuile canal ou similaire est imposé dans tous les quartiers où elle est dominante et ce afin de préserver l'unité architecturale.

Certains îlots et linéaires de rues présentant des caractéristiques typologiques spécifiques font l'objet de prescriptions architecturales particulières (murs de clôture, traitement des façades...).

Ils sont repérés par un symbole dans les documents graphiques du règlement. Ces prescriptions ont été sensiblement affinées dans le cadre de la révision.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Compte tenu du caractère très urbain, très dense et très minimalisé des quartiers concernés par la zone 1U1 la seule contrainte imposée dans ce domaine est de planter un arbre pour deux places de parking aérien créées (aucune obligation n'est imposée pour les aménagements réalisés au-dessus d'un parking souterrain).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

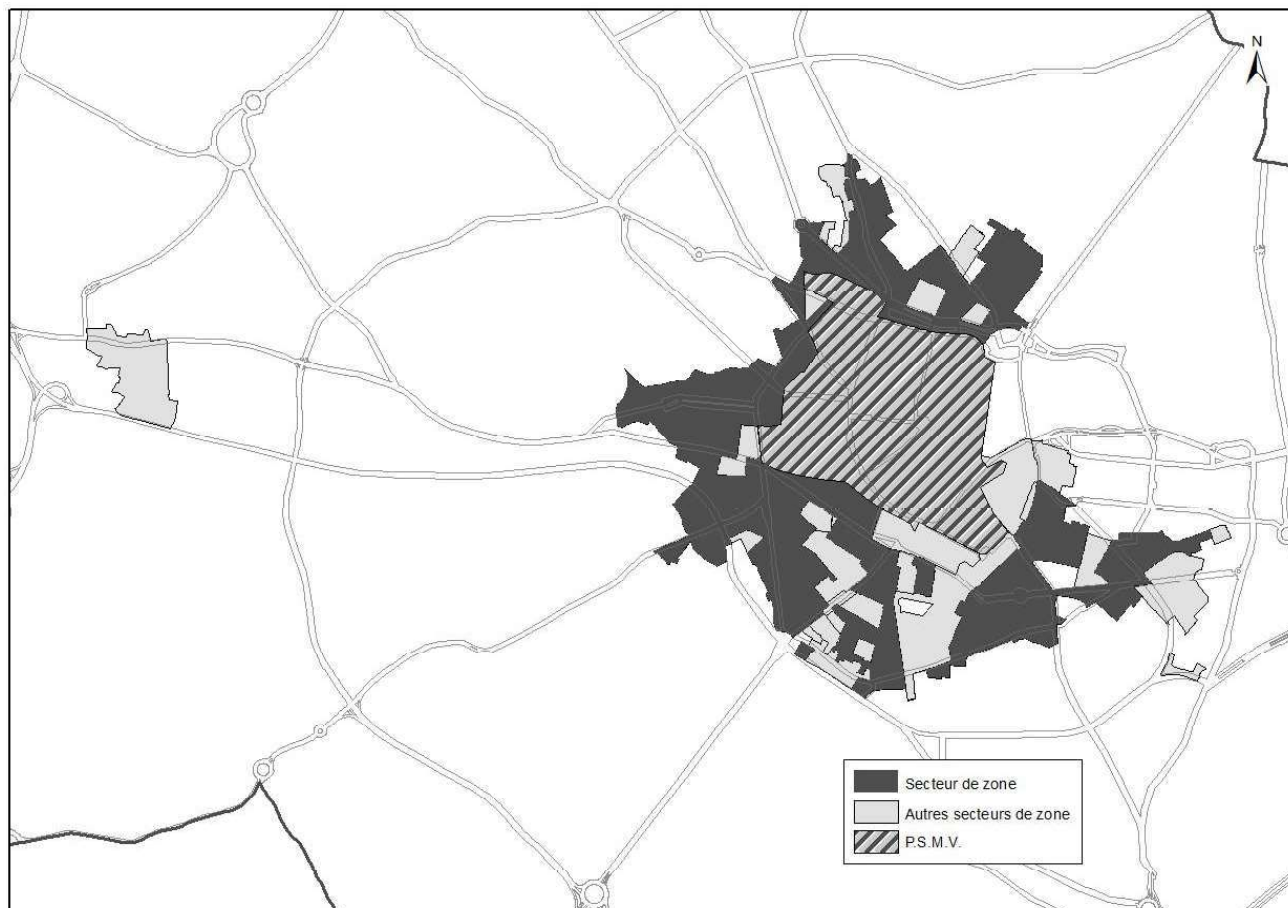
Non réglementé

Secteur de zone 1U1-1

DESCRIPTION :

Faubourgs à forte identité architecturale situés dans la première couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

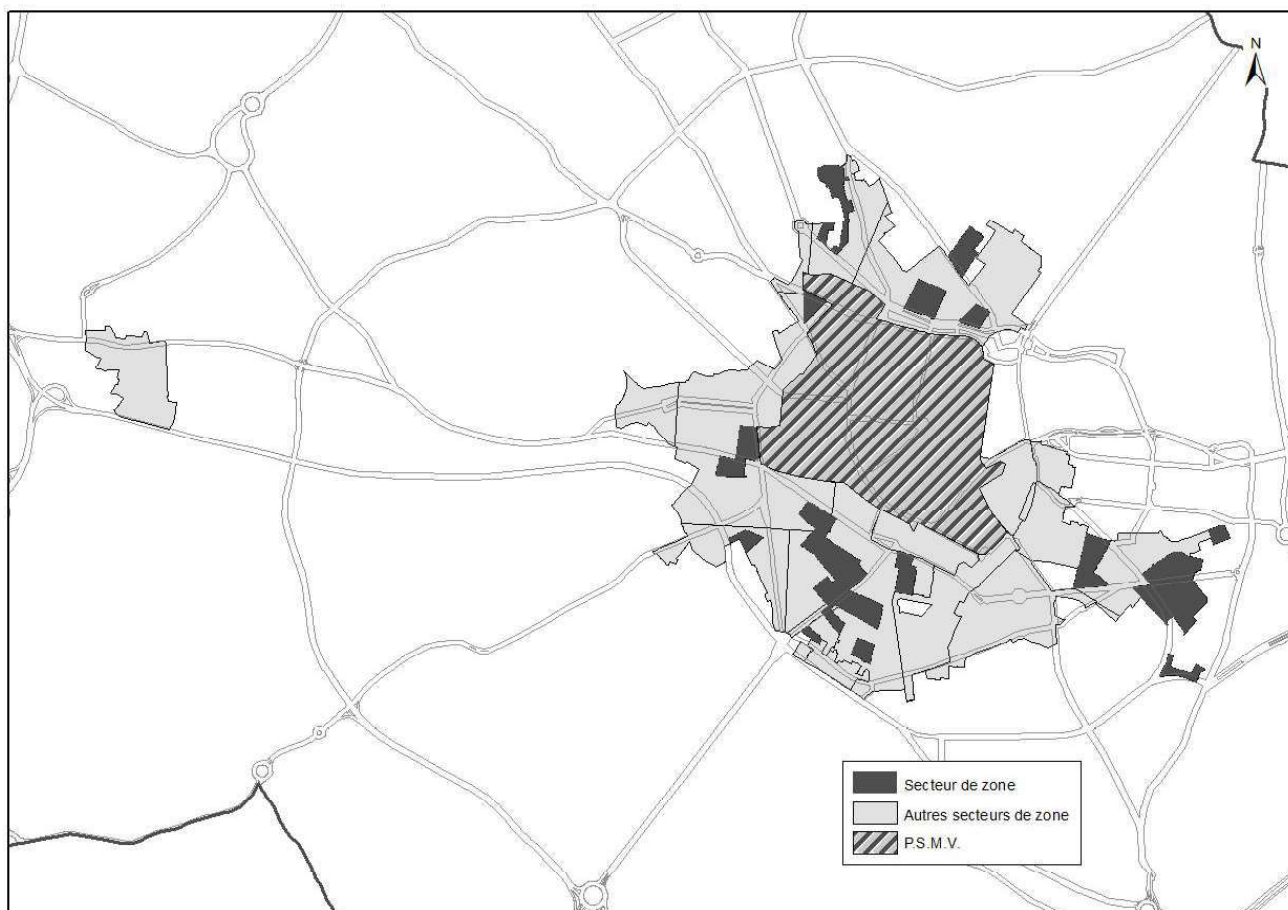
La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m. Au-delà de cette bande, il y a, compte tenu de la taille réduite des îlots qui composent ce secteur, inconstructibilité, excepté, sous certaines conditions, pour les équipements à caractère public ou collectif. L'objectif est de laisser les cœurs d'îlots respirer et de préserver les cours, là où elles existent.

Secteur de zone 1U1-2

DESCRIPTION :

Ensemble des « grands îlots » situés dans les faubourgs de la 1^{ère} couronne d'urbanisation du secteur sauvegardé.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m et au-delà de cette bande, dans la mesure où il s'agit de grands îlots qui peuvent supporter d'être légèrement densifiés.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

Les cœurs d'îlots (au-delà de la bande de 16 m) sont constructibles mais cette constructibilité est limitée volontairement par la hauteur (limitation de la densification).

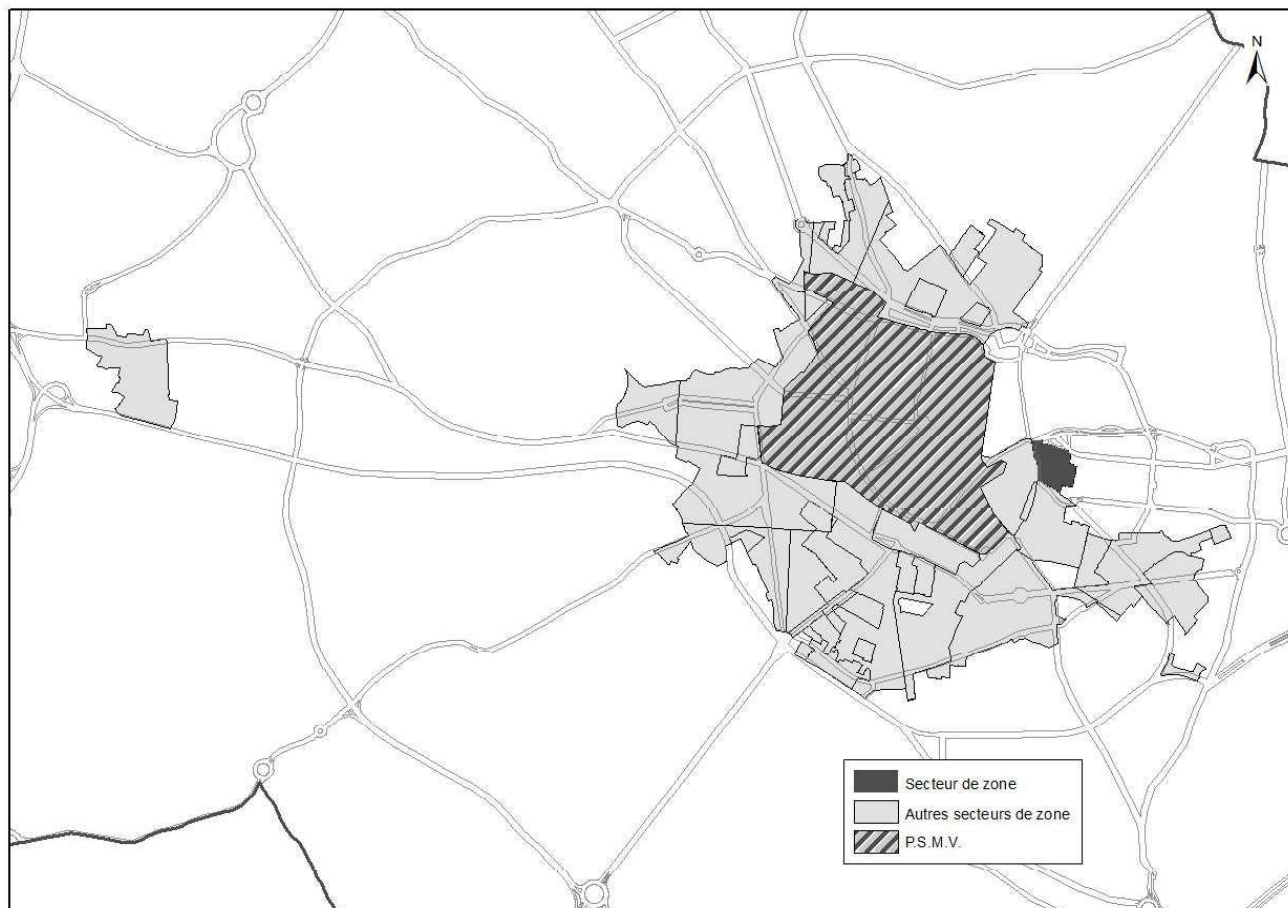
Ainsi, la hauteur maximale admissible pour les constructions situées en cœur d'îlot est la moins importante entre 11 m (hauteur maximale admissible générale) et celle fixée, le cas échéant pour les constructions situées le long de certaines voies repérées dans les documents graphiques du règlement.

Secteur de zone 1U1-3

DESCRIPTION :

Ce secteur couvre l'ensemble architectural très spécifique du centre commercial du Polygone dont les caractéristiques urbaines justifient un corps de règles spécifiques.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Alignement des constructions sur le domaine public avec possibilités de retrait, mais aussi de surplomb de l'espace public.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Possibilité d'implantation des constructions jusqu'en limite séparative.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

Hauteur maximale admissible importante (53,50 MNGF) compte tenu de la hauteur importante de cet équipement commercial.

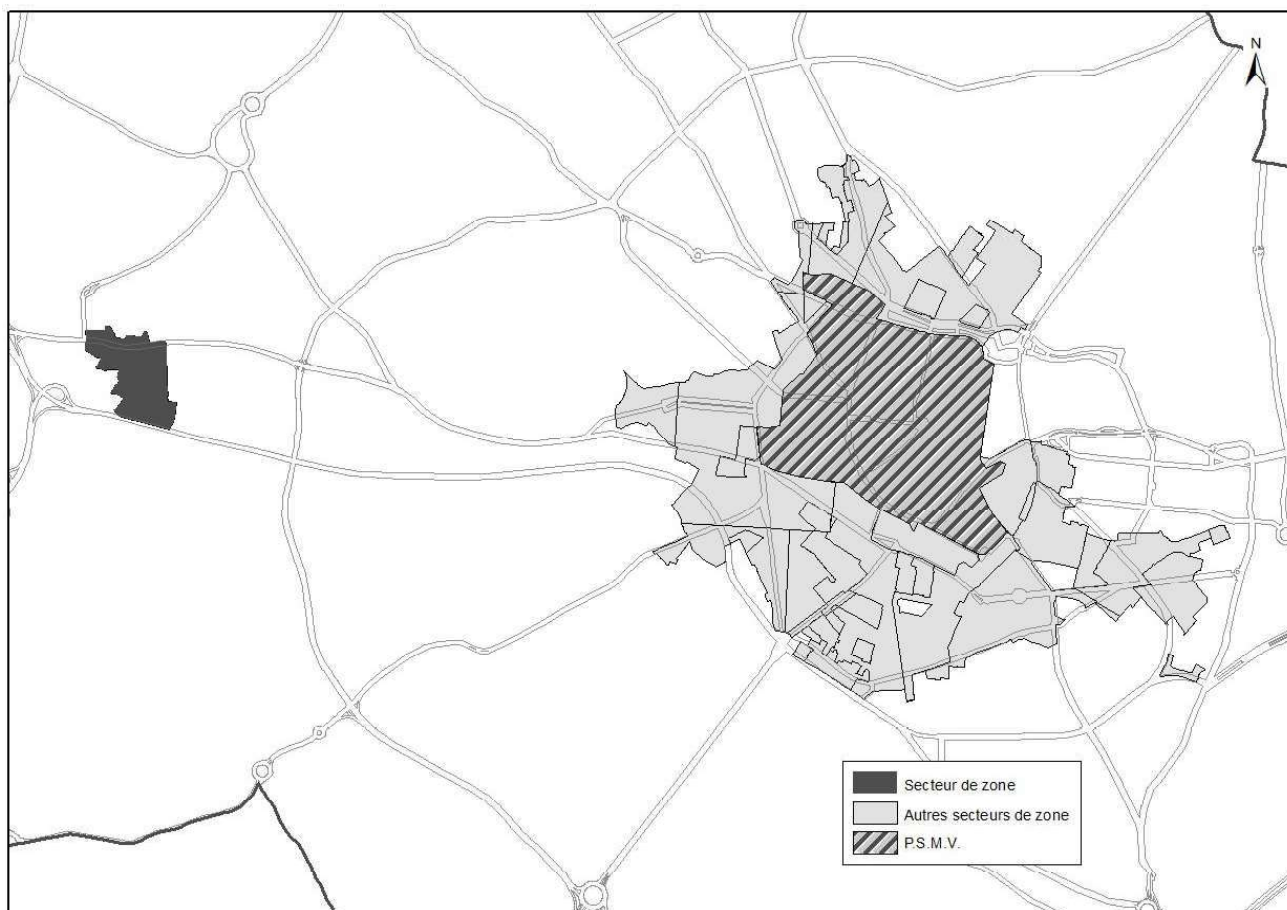
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ». Non réglementé

Secteur de zone 1U1-4

DESCRIPTION :

Ce secteur couvre le noyau villageois de Celleneuve situé à l'est de la ville à plusieurs kilomètres du centre. Il présente les caractéristiques urbaines d'un cœur de village. Il faut préserver son identité.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Constructibilité possible en cœur d'îlot.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

Hauteur maximale fixée à 12m, dans la limite des servitudes générales fixées sur la ville (indice a, b,...).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

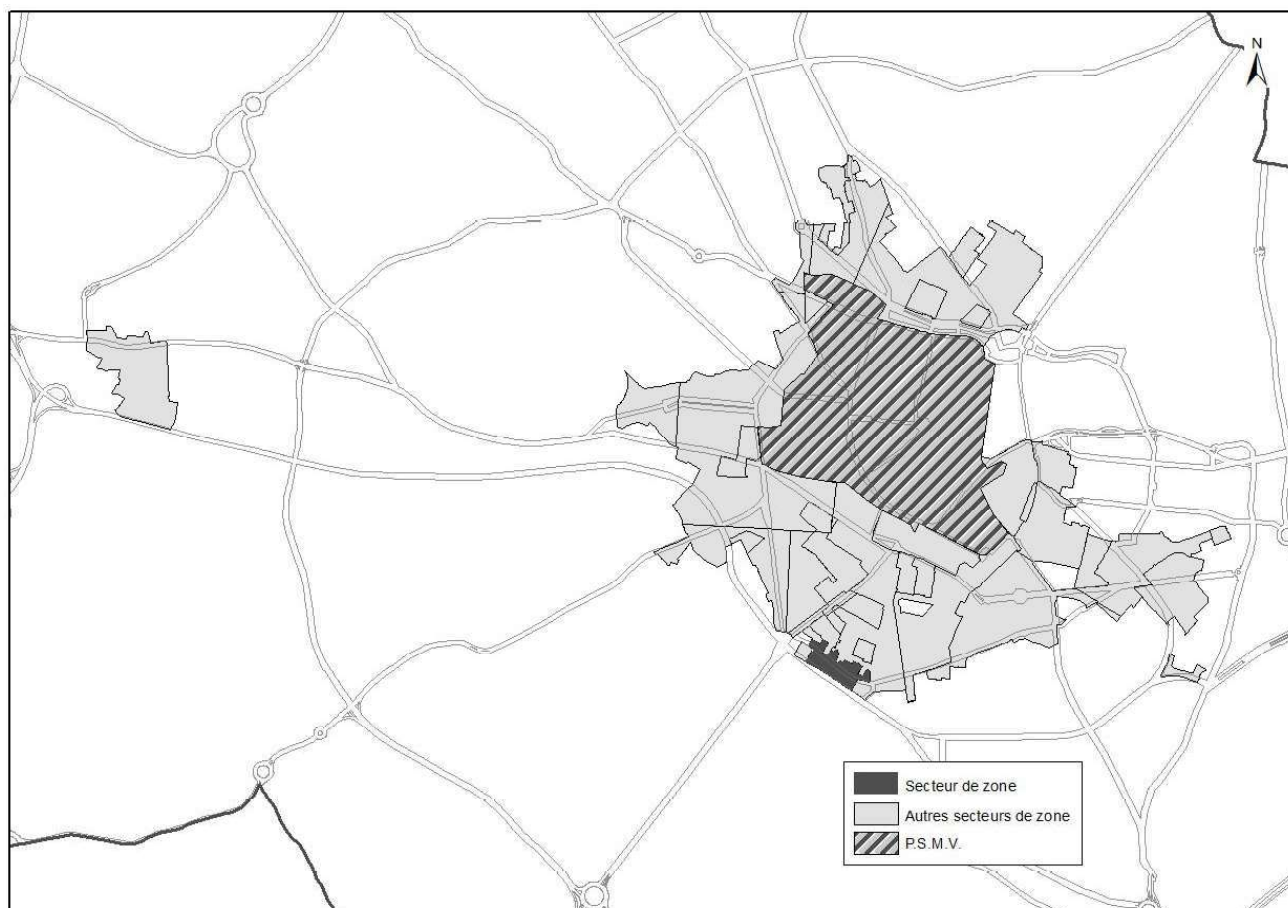
Tuile canal ou similaire imposée.

Secteur de zone 1U1-6

DESCRIPTION :

Secteur à caractère résidentiel, situé le long du boulevard Berthelot. Il s'agit de grandes bâtisses datant le plus souvent du XIX^{ème} siècle, située en général en milieu de parcelle. Elles ont souvent un intérêt patrimonial (sur le plan historique) qu'il faut préserver.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Prospect peu contraignant conforme à la forme urbaine existante rencontrée dans ce quartier ($D \geq 2A$)

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Prospect peu contraignant conforme à la forme urbaine existante rencontrée dans ce quartier ($L \geq H$ et $L \geq 4m$)

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

Hauteur limitée à 12m pour préserver l'unité architecturale de ce secteur.

Secteur de zone 1U1-7

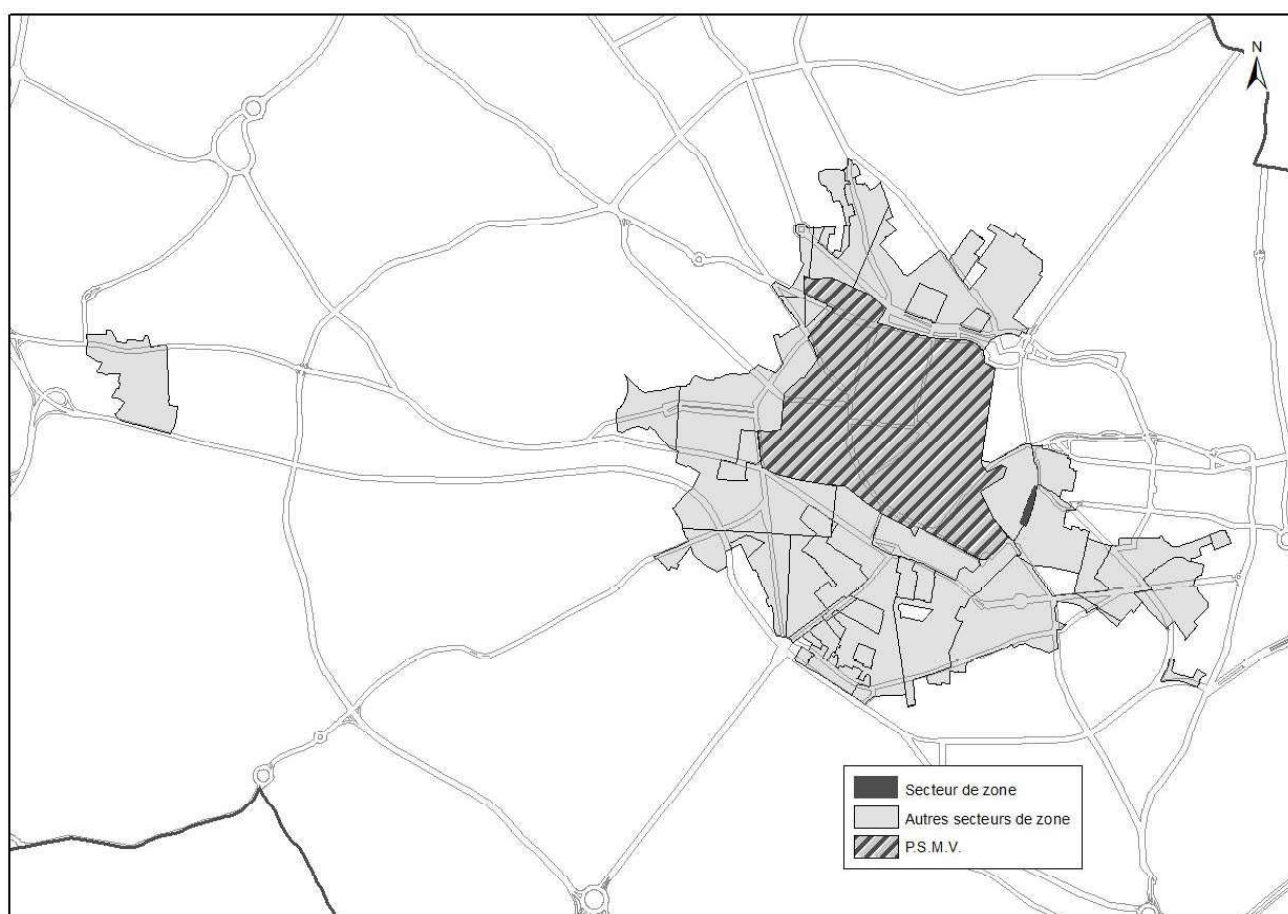
DESCRIPTION :

Situé au cœur d'une zone bâtie, ici dense et continue, où l'habitat côtoie les activités, le secteur 1U1-7 Du Guesclin est composé des unités foncières comprises entre la rue Du Guesclin et le viaduc Henry Fresnay.

La forte identité urbaine du secteur est à préserver et à conforter.

Les constructions situées sur les unités foncières comprises entre la rue Du Guesclin et le viaduc H. Fresnay constitue une opportunité de renouvellement urbain sur le secteur dans la continuité des projets envisagés sur le nouveau quartier Saint Roch.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Des spécificités sont accordées : le long de la rue Du Guesclin, en-deçà de la cote 37,50 m NGF, les façades des constructions seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur

maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. Une oblique ascendante de 60° doit être respectée au-delà de la cote 37,50 m NGF.

Le long de la rue Aristide Ollivier, les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.

Au niveau du Viaduc H. Fresnay, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation. Les surplombs sur l'espace public devront respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la surface de l'ouvrage fini hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur. Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantés jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain et est fixée à 21 m.

Article 11 : « Aspect extérieur »

Les matériaux des toitures et les édicules techniques doivent s'intégrer dans le milieu environnant.

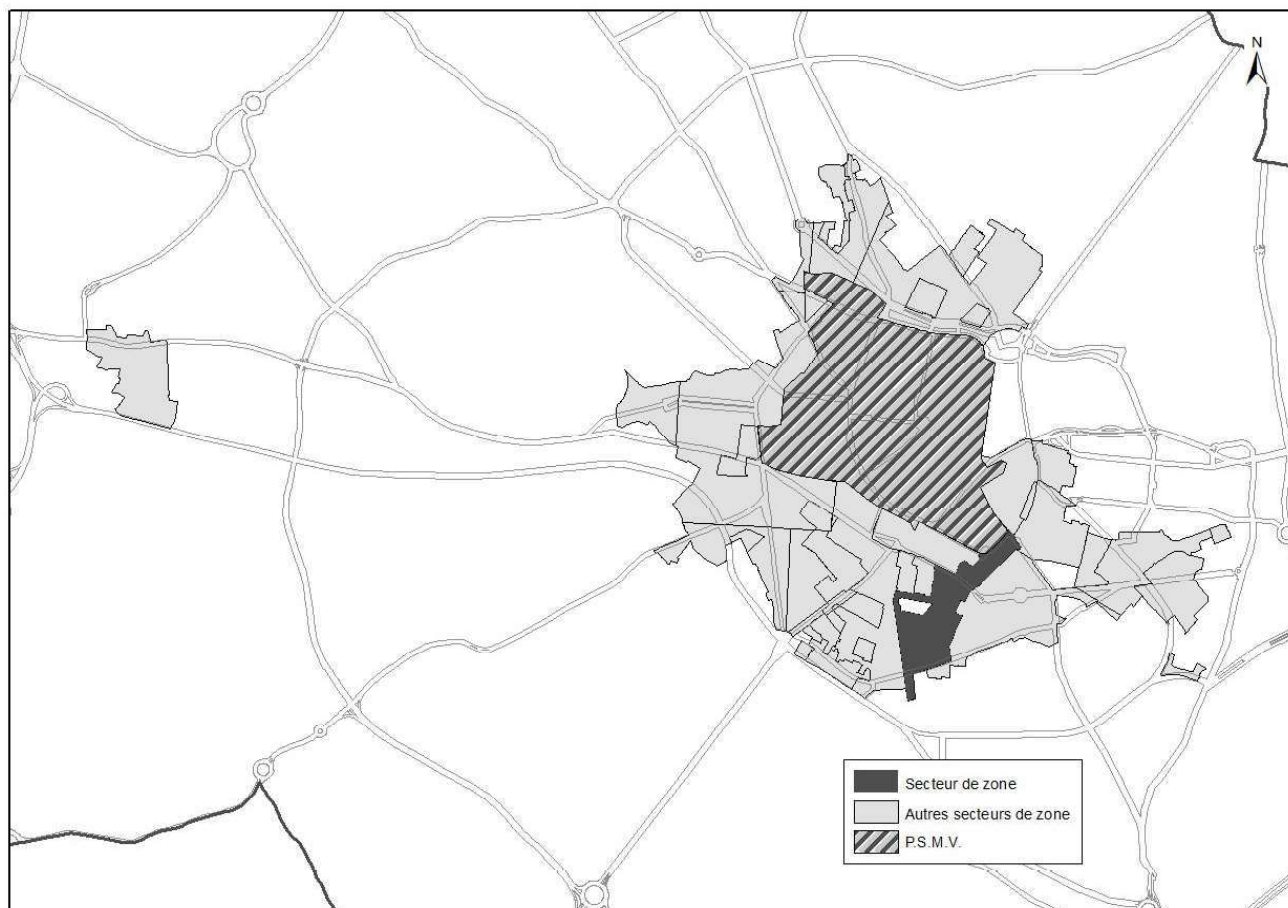
Secteur de zone 1U1-8

DESCRIPTION :

Au centre de Montpellier, la zone couvre la partie du quartier de la gare Saint Roch occupée ou libérée par les activités ferroviaires.

LOCALISATION :

Rues Jules Ferry, Colin, Catalan, du Grand Saint jean, Avenue de Maurin, boulevard Vieussens



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : les implantations à l'alignement sont autorisées

L'article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » : les implantations des constructions ne sont pas réglementées.

L'article 9 : « Emprise au sol » : l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée dans les documents graphiques du PLU. Des exceptions sont ponctuellement autorisées.

Article 10 : « Hauteur des constructions » : la hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain et aux orientations d'aménagement du projet (cinq périmètres de hauteurs sont définis).

Article 12 : « Stationnement des véhicules » : pour les îlots situés en bordure de la rue Colin, application de la règle spécifique en vigueur dans les périmètres de desserte du tramway à toutes les constructions, y compris celles à vocation de logements.

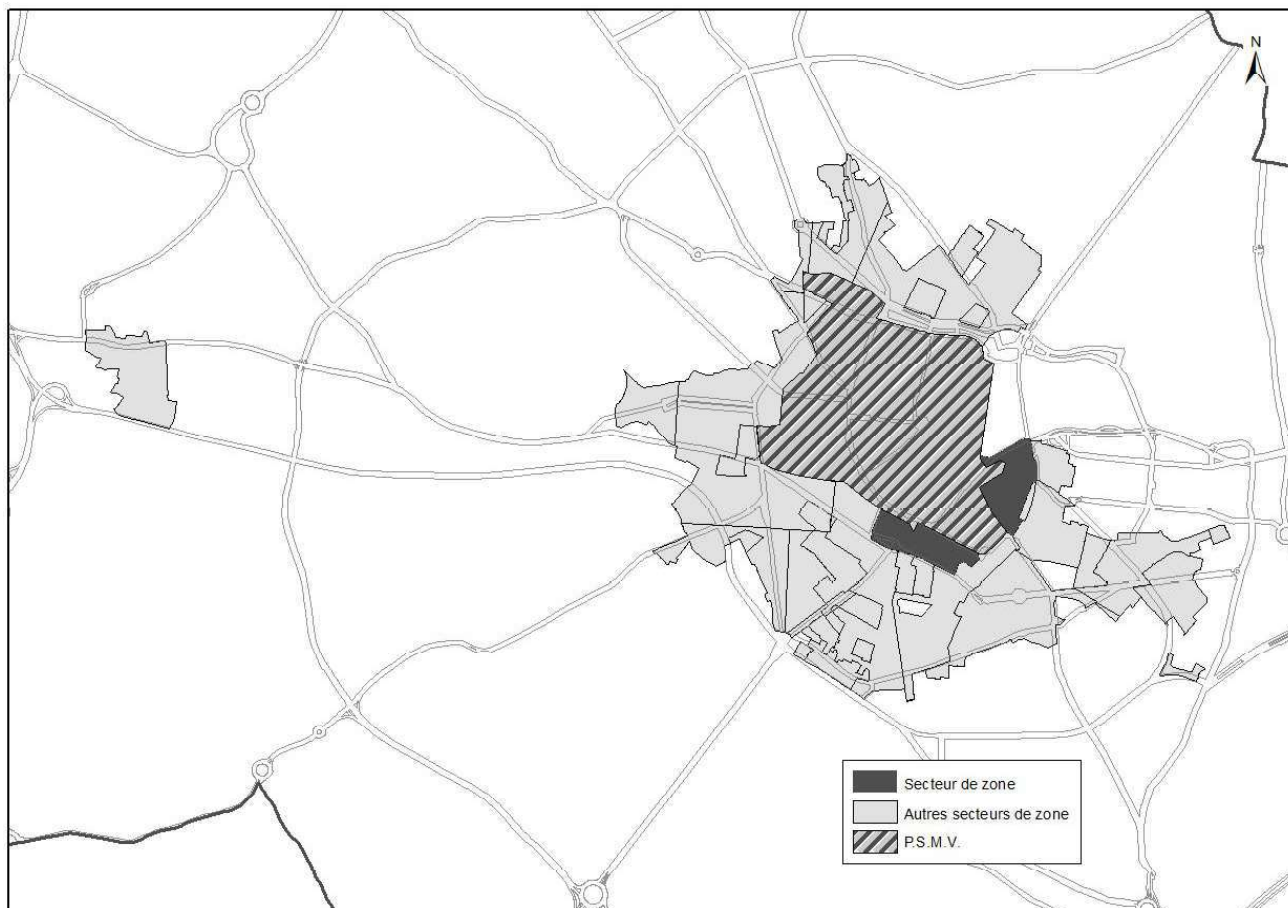
L'article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur de zone est de 180 000 m².

Secteur de zone 1U1-9

DESCRIPTION :

Un ensemble urbain caractéristique situé au sud de l'écusson et regroupant les immeubles dits « de rapport ».

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m et au-delà de cette bande, dans la mesure où il s'agit de grands îlots qui peuvent supporter d'être légèrement densifiés.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

Les cœurs d'îlots (au-delà de la bande de 16 mètres) sont constructibles mais cette constructibilité est limitée volontairement par la hauteur (limitation de la densification).

Ainsi, la hauteur maximale admissible pour les constructions situées en coeur d'îlot est la moins importante entre 11 mètres (hauteur maximale admissible générale) et celle fixée, le cas échéant pour les constructions situées le long de certaines voies repérées dans les documents graphiques du règlement.

Article 12 : « Stationnement des véhicules ».

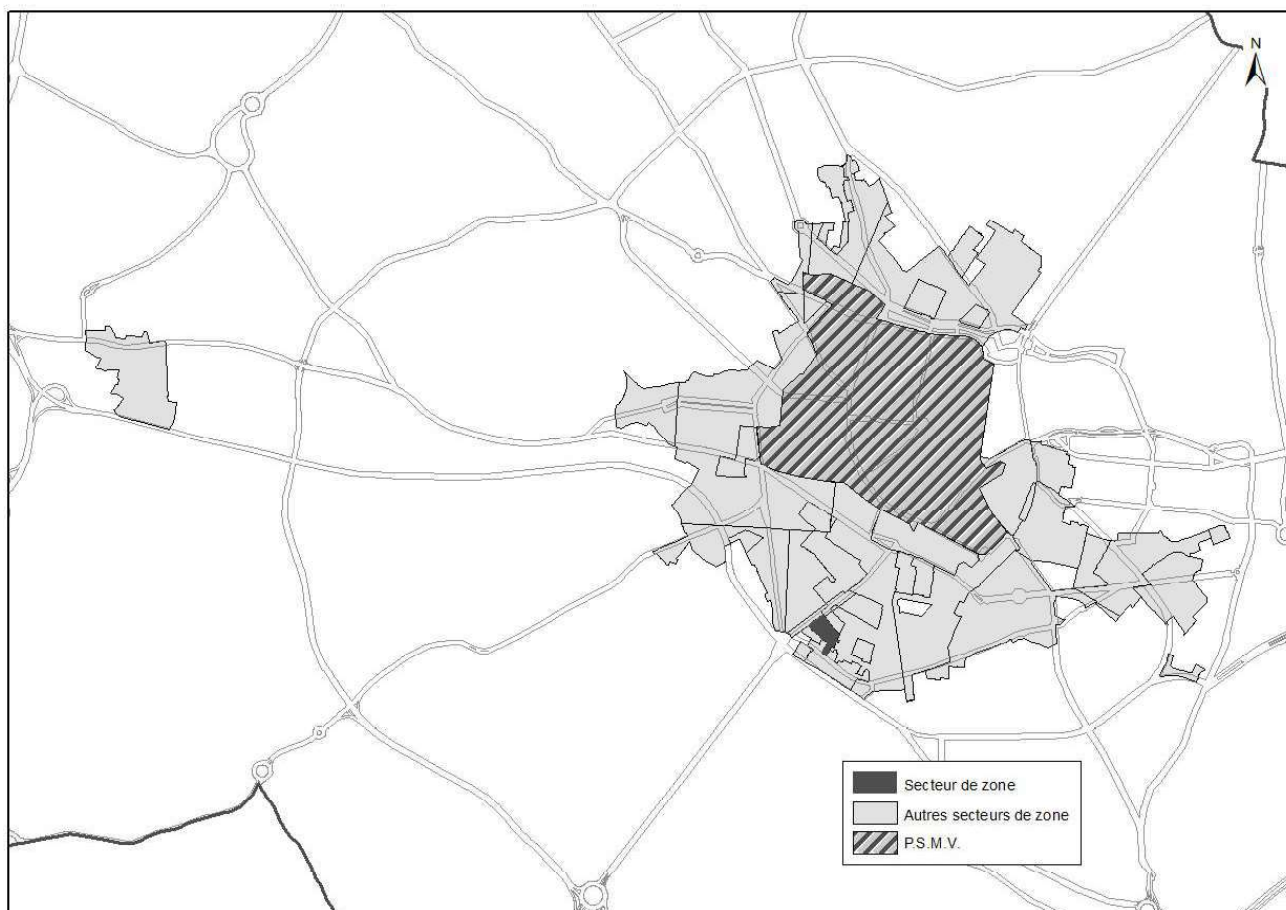
La règle générale de la zone 1U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 100 m² de surface de plancher au lieu de 50 m².

Secteur de zone 1U1-10

DESCRIPTION :

Proche de l'Ecusson et du quartier Nouveau Saint-Roch, le site de l'ancien lycée Mendès-France, avenue Georges Clémenceau, a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain comprenant des logements et des commerces.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée à l'alignement des voies sur au moins 50 % du linéaire de la parcelle. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée en limite séparative ou avec un recul de 2 mètres minimum. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale admissible est limitée à 16 mètres.

Article 12 : « Stationnement des véhicules »

La règle générale de la zone 1U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 100m² de surface de plancher au lieu de 50 m² pour les constructions destinées à l'habitation.

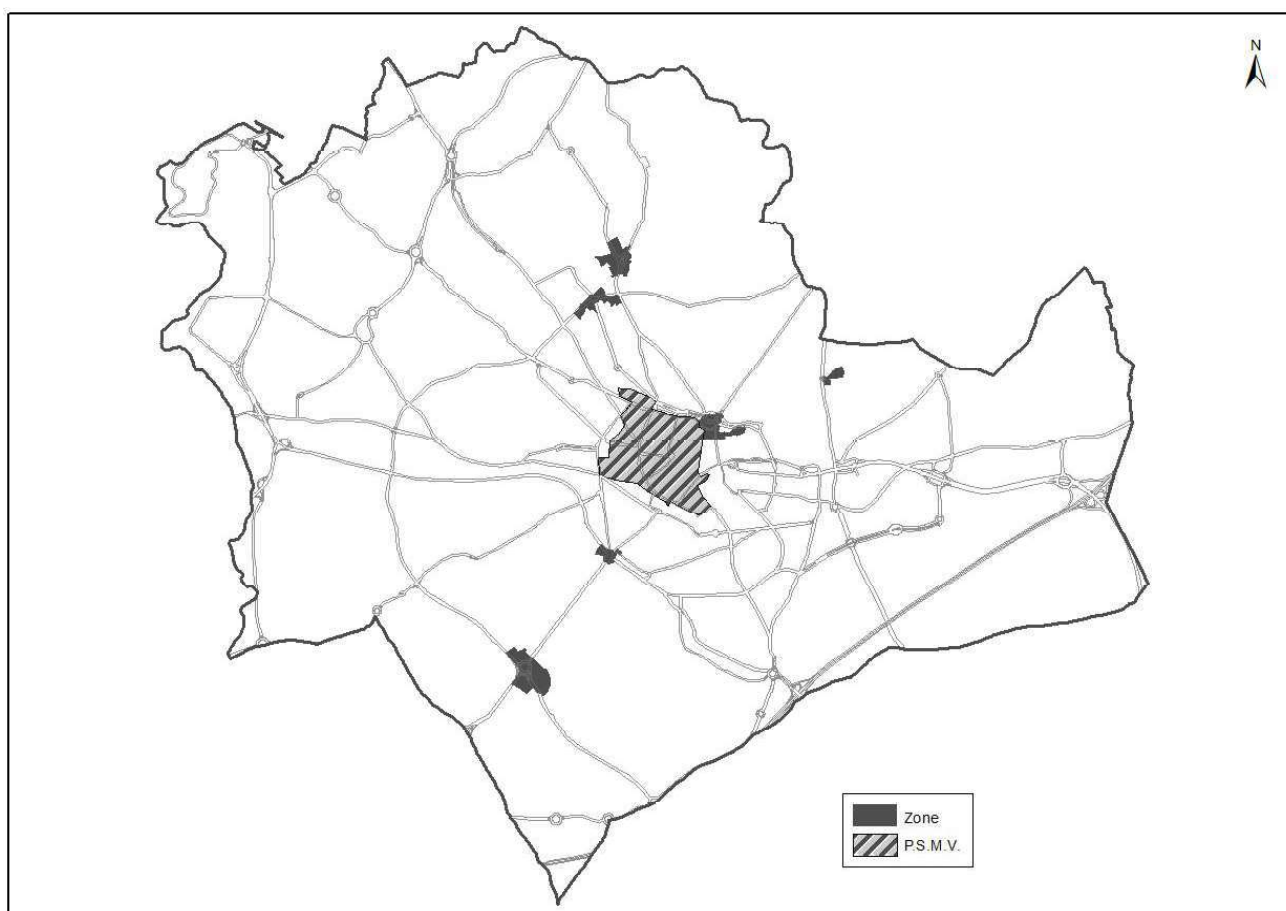
ZONE 1U2

DESCRIPTION :

Cette zone correspond à des lieux stratégiques, situés aux entrées du centre ville, qui méritent d'être restructurés pour marquer leur vocation de « porte de ville ».

LOCALISATION :

Place de la Voie Domitienne, place du 11 novembre 1918, place Emile Martin, place du 8 mai 1945, carrefour Flandres-Dunkerque, Place du Corps expéditionnaire français en Italie.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Caractère dominant de la forme architecturale ;
- Notion de point de repère / recherche d'un symbole exprimant l'identité de la ville ou du quartier, en fonction des sites considérés ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- 8 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Dans cette zone, compte tenu de l'objectif recherché et de la nécessaire recherche architecturale à laquelle il fait appel, la réglementation est volontairement peu contraignante et souple.

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

Implantation des constructions à l'alignement du domaine public ou en retrait d'au moins 3m. Les surplombs de l'espace public sont autorisés.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation des constructions en limite séparative ou en retrait en respectant la norme suivante $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Seule contrainte imposée : plantation d'un arbre pour deux places de parking aérien, sauf s'il est situé au-dessus d'un parking souterrain.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

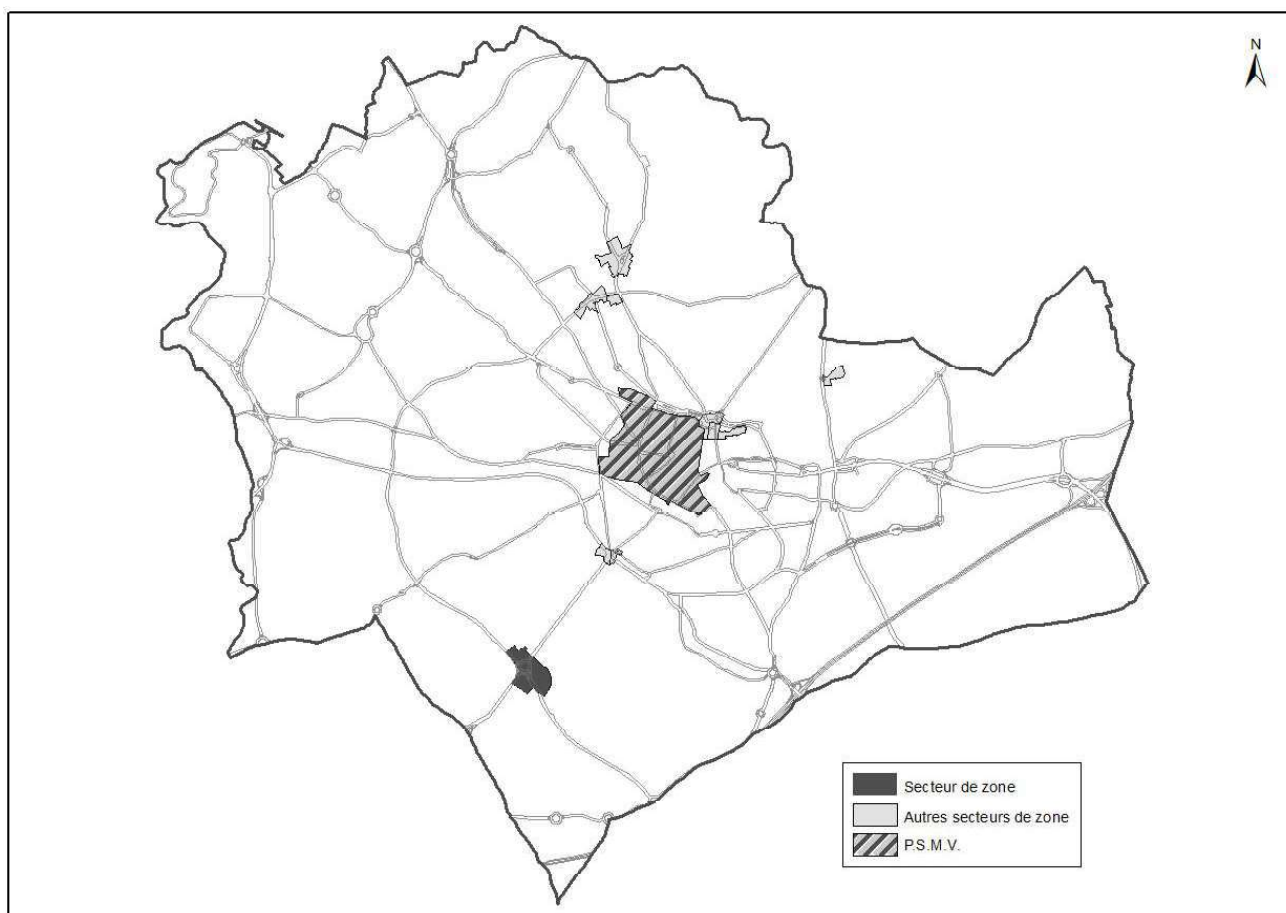
Secteur de zone 1U2-1

DESCRIPTION :

Grand carrefour d'entrée au sud de la ville, situé le long de la RN 113 et d'un boulevard circulaire de la ville. L'environnement très peu urbain et la dimension importante de ce carrefour routier justifie la volonté d'un encadrement urbain plus marqué.

LOCALISATION :

Place Flandres-Dunkerque.



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Seule la norme de hauteur générale définie sur la ville s'applique (aucune autre contrainte n'est nécessaire, compte tenu des caractéristiques de l'environnement immédiat).

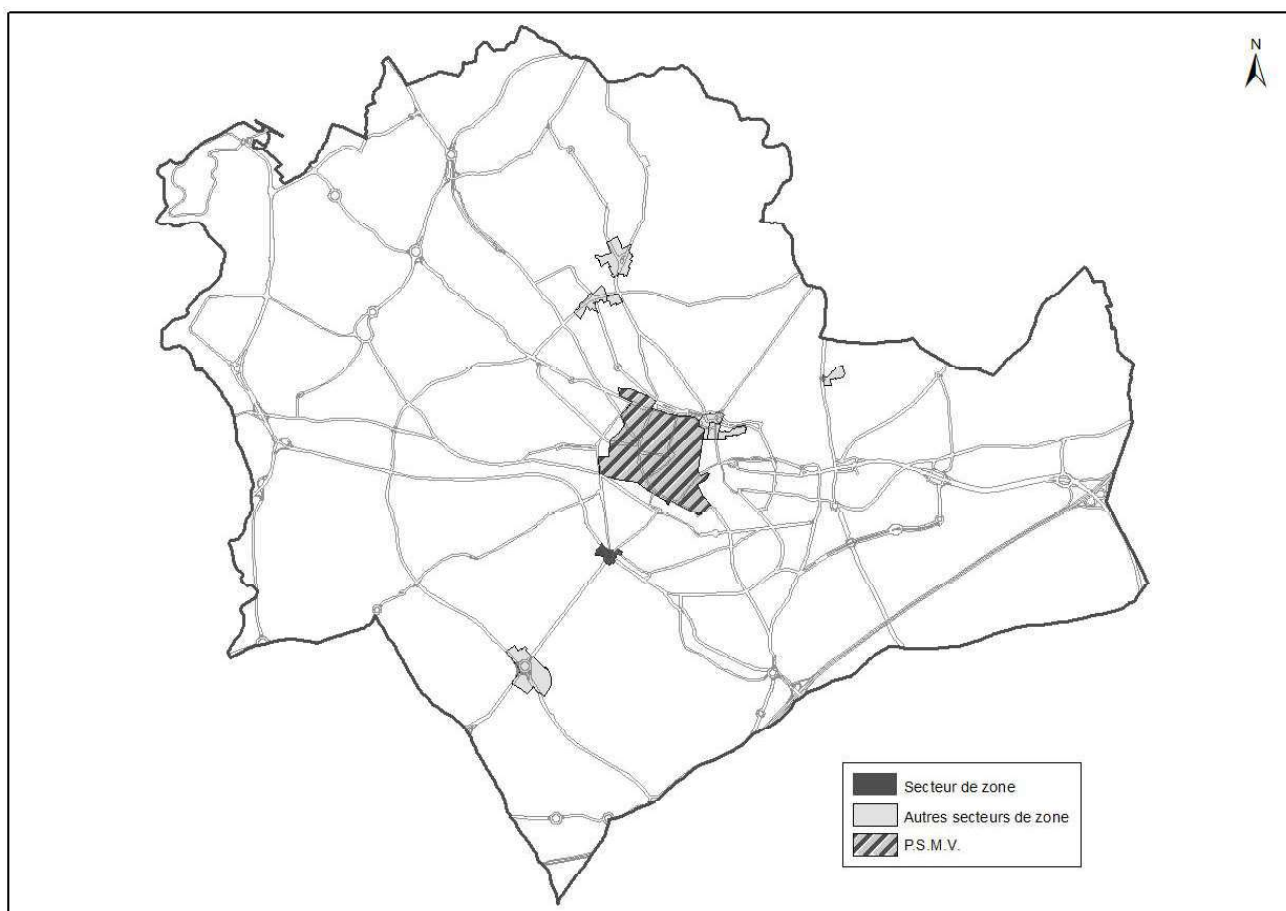
Secteur de zone 1U2-2

DESCRIPTION :

Carrefour de la place du 8 mai 1945, situé sur la même entrée de ville (sud) que le carrefour Flandres Dunkerque (secteur 1U2-1) mais un peu plus enfoncé dans la ville.

Il s'agit d'un carrefour très routier, malgré la présence d'un environnement urbain. L'objectif est là aussi de marquer la fonction « porte de ville » dans le respect du milieu urbain environnant.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

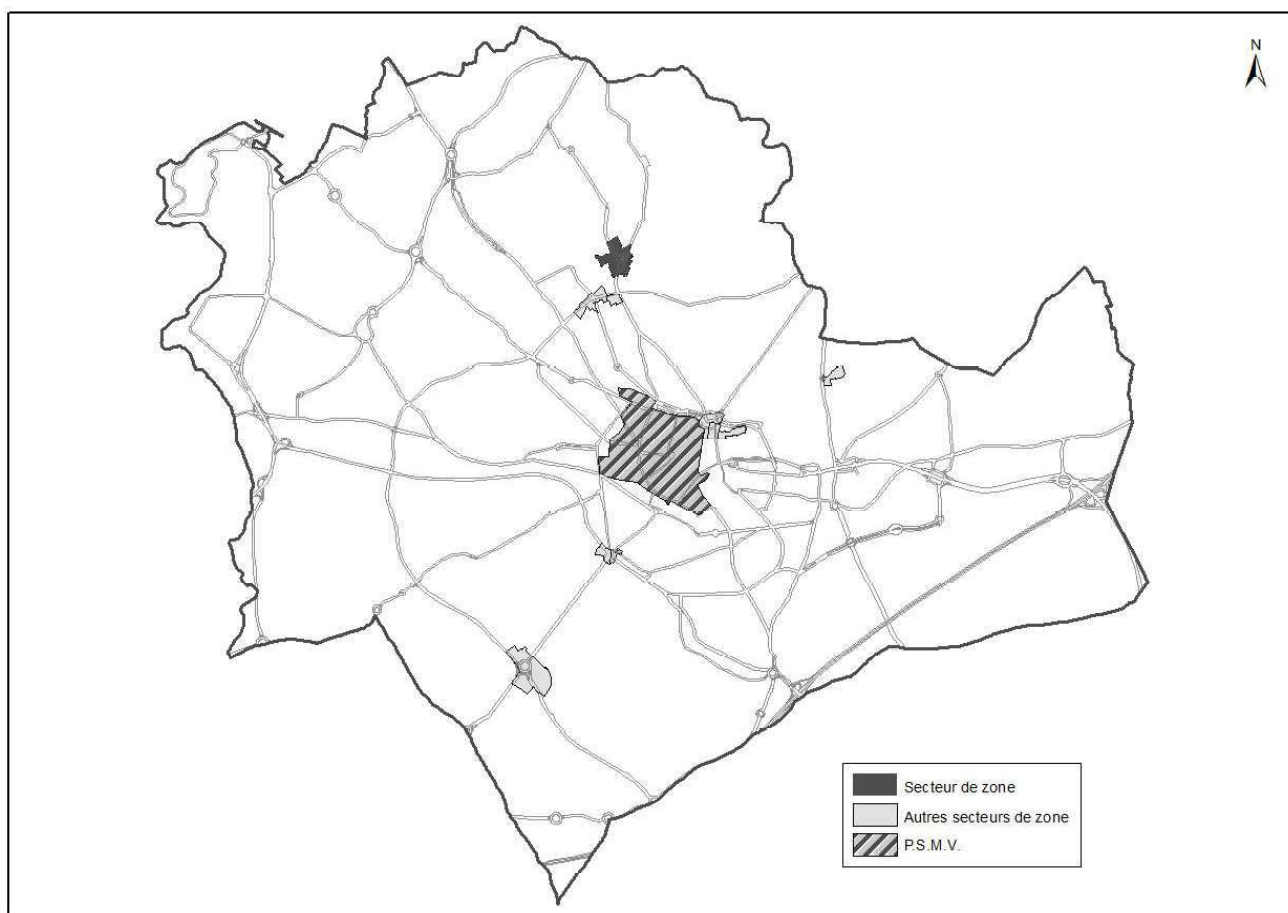
Compte tenu de l'environnement urbain, la hauteur est limitée à 18m.

Secteur de zone 1U2-3

DESCRIPTION :

Carrefour de la place de la voie Domitienne. Il est situé sur une entrée nord de Montpellier (route de Mende), dans un environnement urbain peu structuré : entrée de l'Université Paul Valéry et maisons de faubourg très basses et sans grand intérêt architectural. Cet espace vaste, qui présente des potentialités importantes est très peu valorisé et envahi par le stationnement aérien des véhicules et les contraintes du trafic routier.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

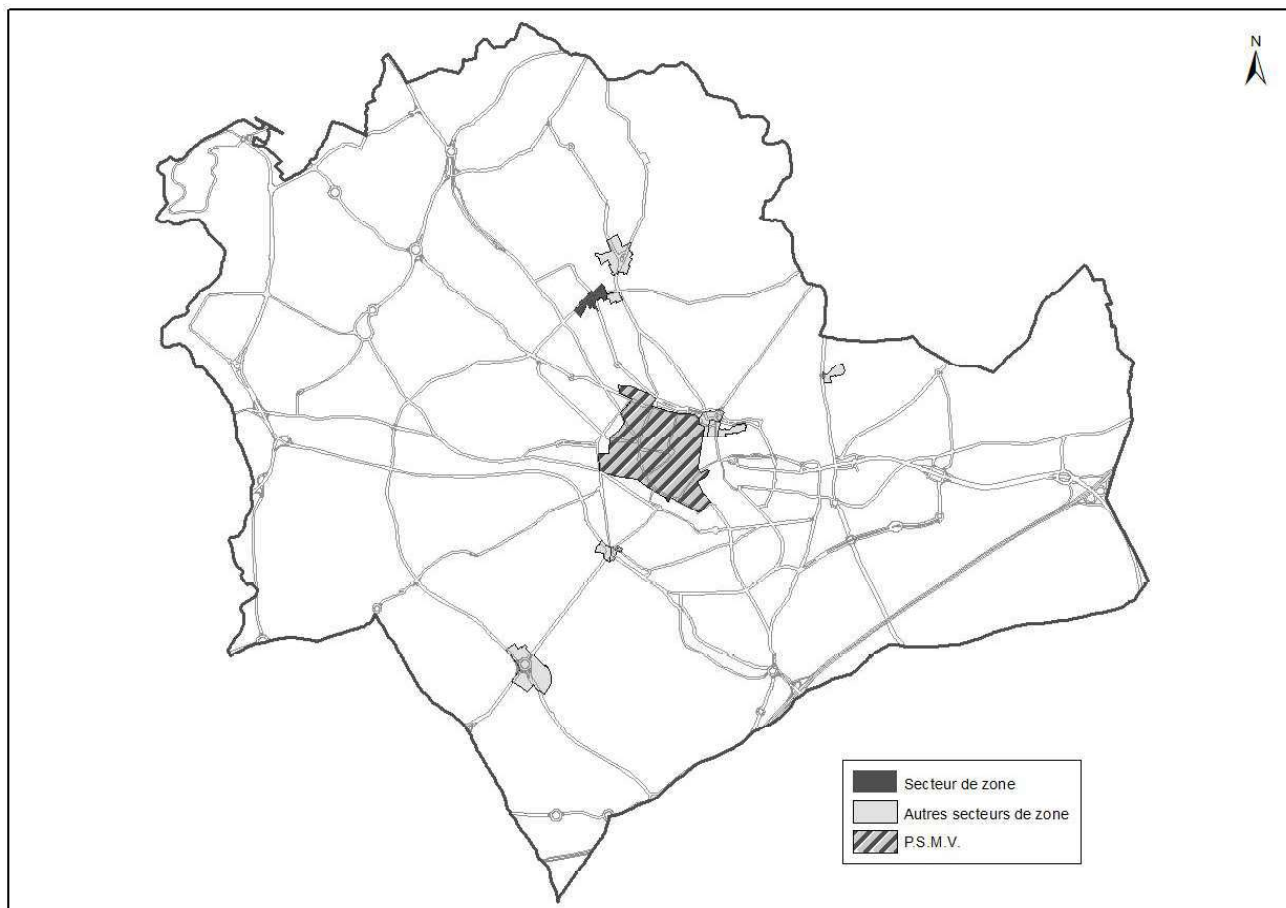
La hauteur maximale admissible est limitée à 23 mètres.

Secteur de zone 1U2-4

DESCRIPTION :

Place Emile Martin.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

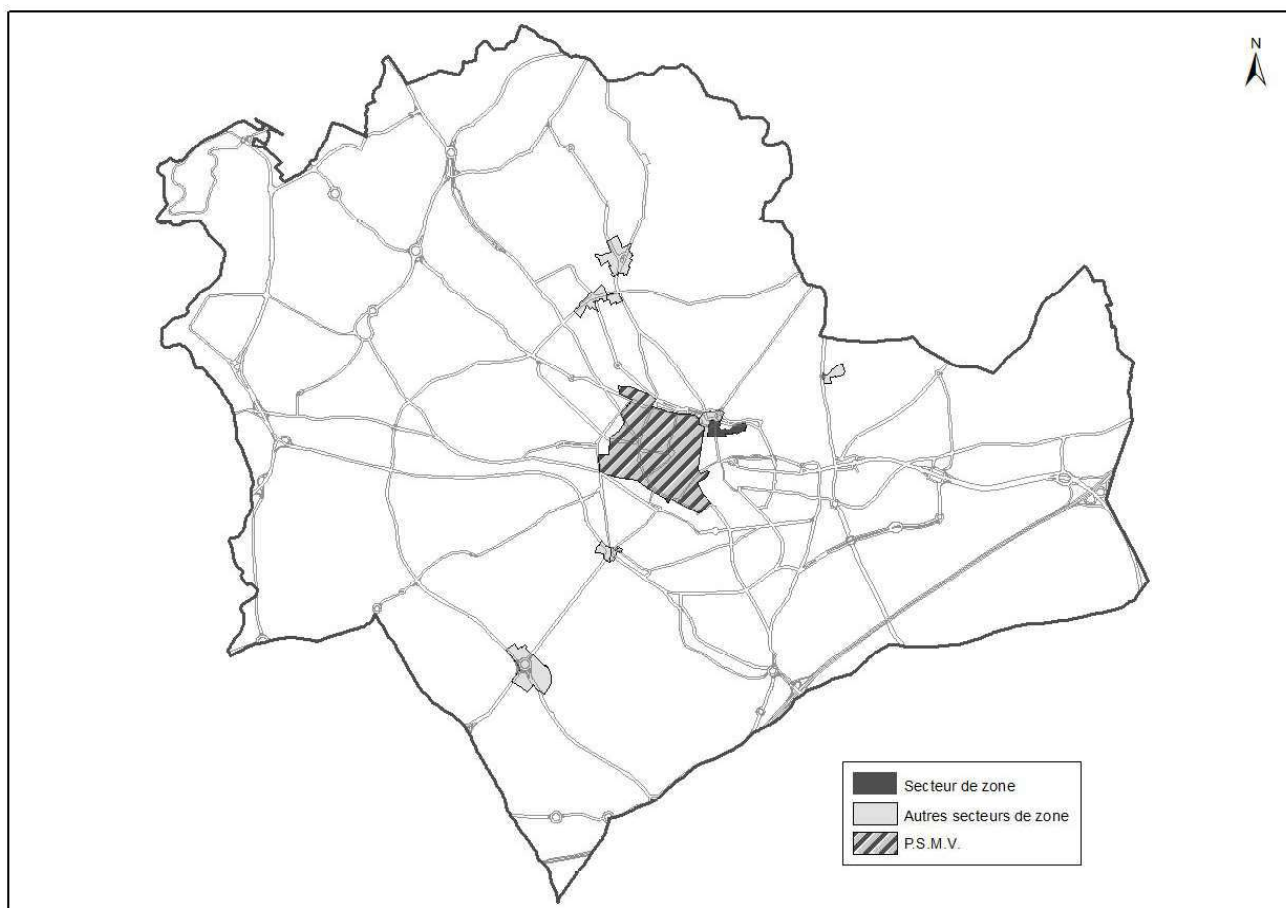
Hauteur maximale admissible importante compte tenu de l'environnement haut du Corum notamment : 21m.

Secteur de zone 1U2-5

DESCRIPTION :

Ce secteur est en relation directe en terme de proximité et d'objectif urbain avec le secteur 1U2-4. Il englobe le Corum (réalisation récente : palais des congrès et opéra, adossé à la ville moyenâgeuse et dont il constitue symboliquement l'une des portes ou une partie du mur d'enceinte).

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible très importante correspondant à celle du Corum, soit 54m NGF. Toutefois sur une partie de la zone où des constructions liées au Corum sont prévues (équipements hôteliers) la hauteur est plus limitée, compte tenu de l'environnement bâti immédiat (souci d'intégration). Cette partie correspond à une extension du secteur de zone dans le cadre de la présente révision.

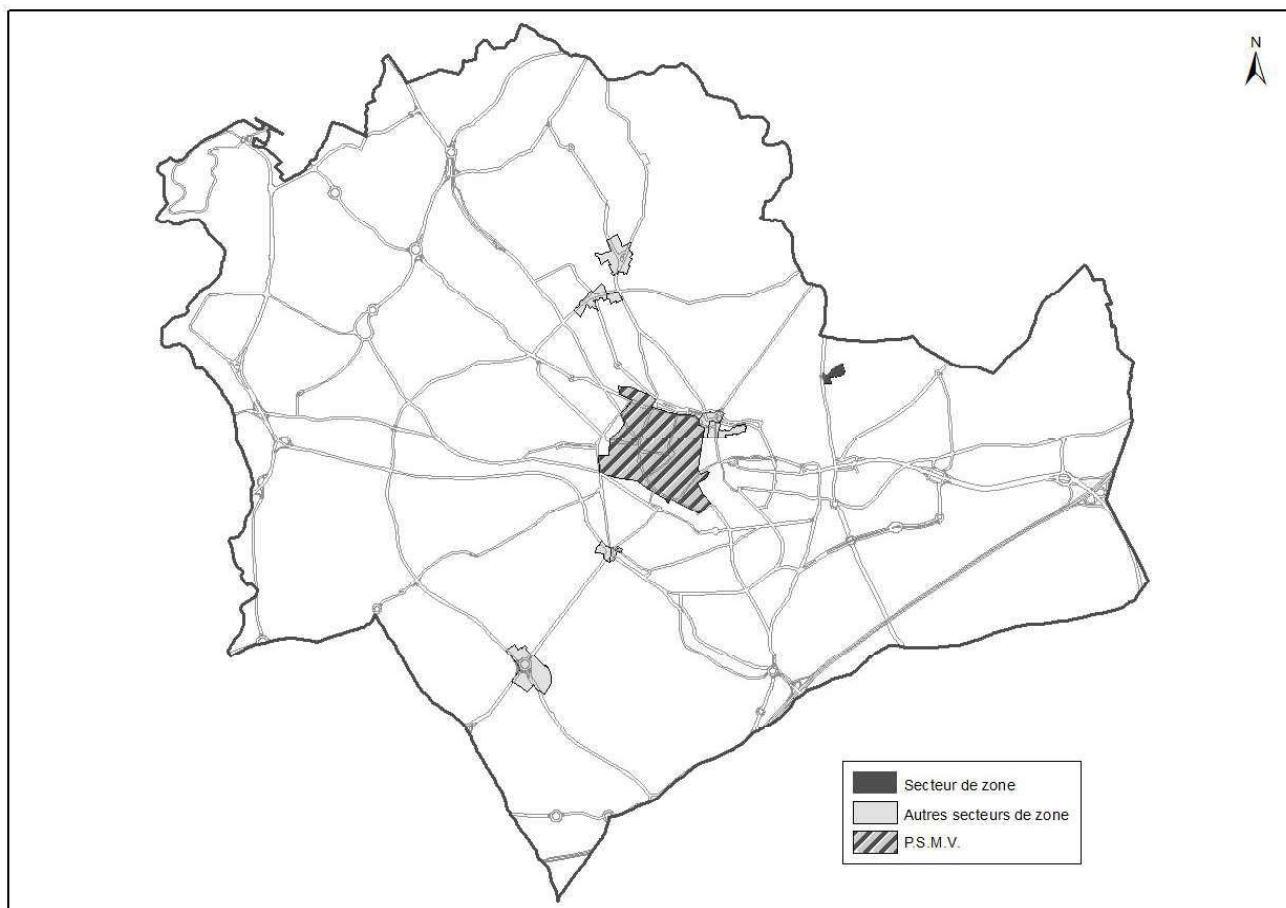
Secteur de zone 1U2-6

DESCRIPTION

La place du Corps expéditionnaire français en Italie, située dans le quartier de la Pompignane, constitue l'espace public principal d'un pôle de centralité à recomposer en entrée nord-est de la ville. Sa configuration routière, héritée du statut de voie départementale de l'avenue de la Pompignane jusqu'au début des années 2000, conjuguée aux formes bâties environnantes désordonnées et disparates, n'ont pas permis l'émergence d'une véritable centralité de quartier en dépit d'une concentration notable d'équipements et de services (école, bureau de poste, supérette, commerces de proximité...).

La possibilité de réaliser de nouvelles constructions avec une densité et un ordonnancement plus marqués, couplée à la requalification de l'espace public environnant, permettront de donner à ce secteur d'entrée de ville, pôle de centralité, un niveau d'attractivité et une dynamique à l'échelle du quartier de la Pompignane dans son ensemble.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement ou en recul dans une bande maximale de 10 mètres.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale admissible est limitée à 30 mètres.

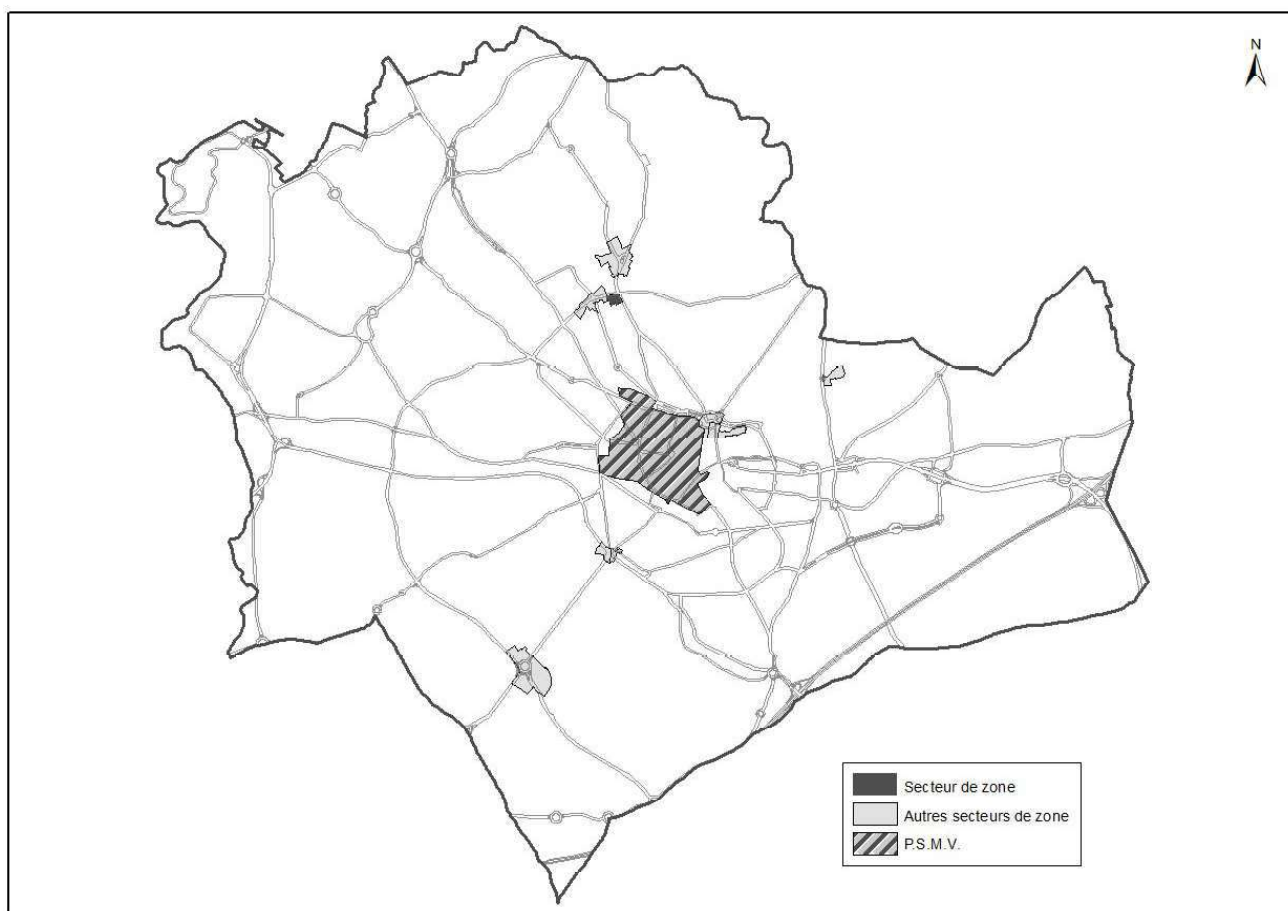
Secteur de zone 1U2-7

DESCRIPTION

Quartier Boutonnet – croisement rue Henri Dunant - route de Mende

Situé à l'angle de la rue Henri Dunant et de la route de Mende, cet ensemble de parcelles forme un assemblage disparate de bâtiments par leurs fonctions et leurs typologies : commerces et habitats individuels et collectifs, R+1 à R+4... Le quartier est très bien desservi par les transports en commun (proximité ligne 1 du tramway), est traversé par des voies structurantes de grand gabarit, et se situe à proximité de nombreux équipements et commerces.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

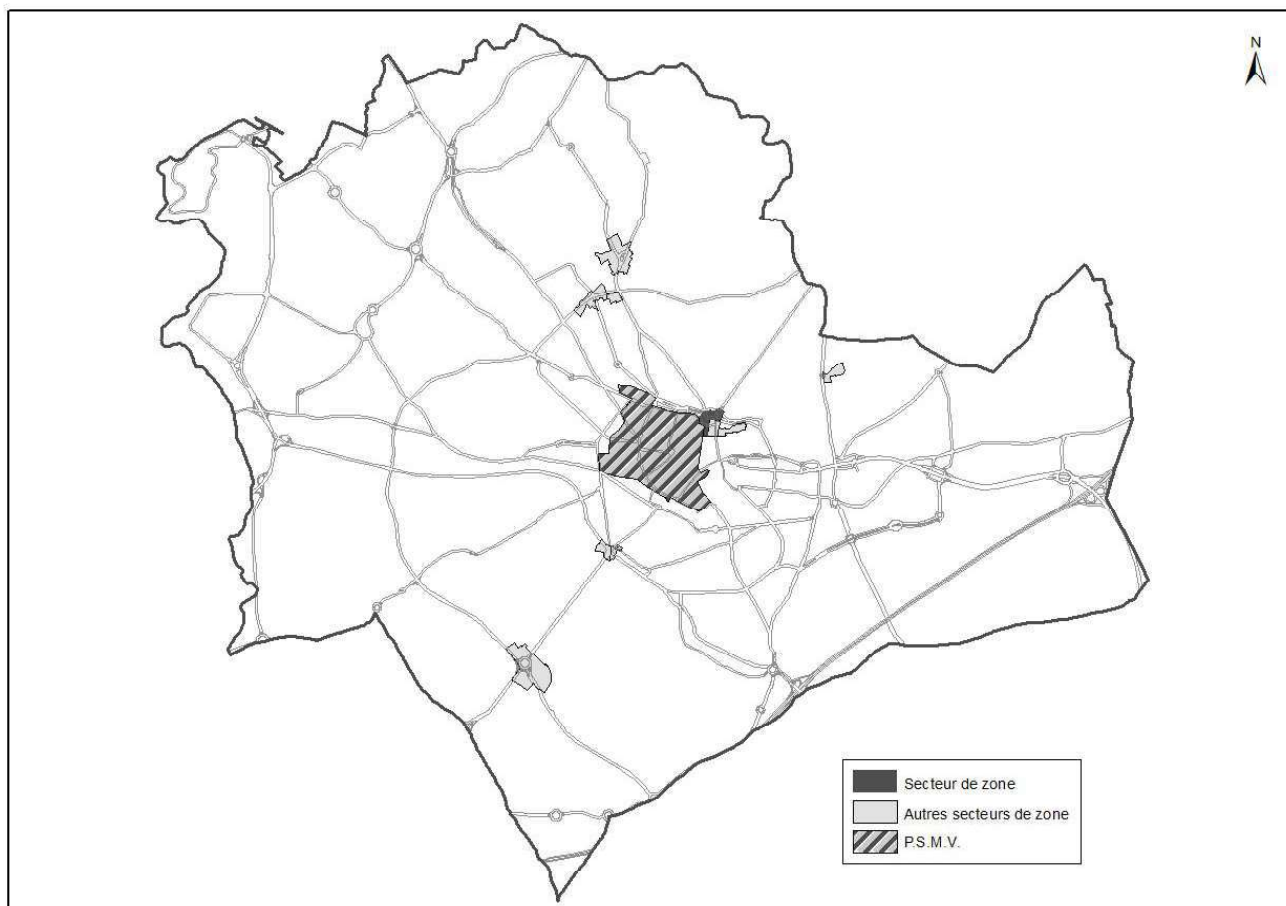
Hauteur maximale admissible : 15 m.

Secteur de zone 1U2-8

DESCRIPTION

Quartier Centre – place du 11 novembre 1918 – Ilot Vernière

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les constructions seront implantées à l'alignement du domaine public ou en continuité des façades existantes, soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 75% maximum de la surface totale de la façade en élévation, pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible importante compte tenu de l'environnement notamment : 18 m.

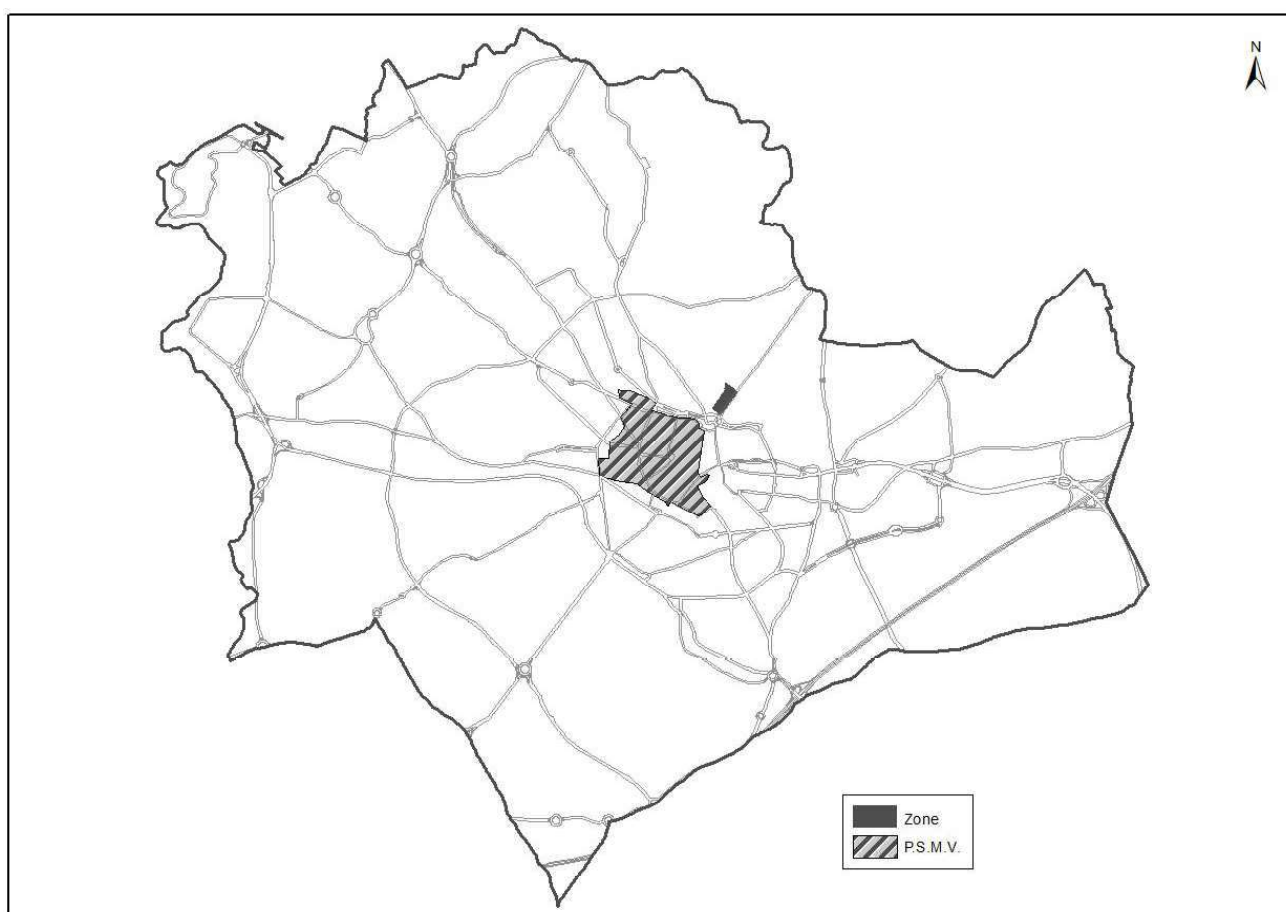
ZONE 1U3

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone stratégique (entrée de ville nord-est et proximité d'un grand équipement public : le Corum) qui doit faire l'objet d'une grande rigueur urbanistique et architecturale.

LOCALISATION :

Route de Nîmes, quartier des Beaux Arts.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Structurer un quartier en évolution en valorisant le paysage urbain de l'entrée de ville aux abords de la route de Nîmes ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (installations utiles au fonctionnement collectif urbain).

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Cette zone, très limitée géographiquement (1 ou 2 îlots) fait l'objet, compte tenu de sa fonction stratégique et des objectifs recherchés, d'un projet d'aménagement d'ensemble qui a donné lieu à la mise en place d'un corps de règles architecturales et urbanistiques très précises traduites dans le règlement et dans les documents graphiques du règlement.

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

Compte tenu de l'environnement très urbain (centre ville) l'alignement sur le domaine public (futur) est le principe général adopté pour cette zone. Les documents graphiques du règlement repèrent précisément les alignements de façade imposés.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

La règle applicable est celle de tous les faubourgs environnant : construction en mitoyenneté sur une bande de 16m et règle de prospect au-delà de cette bande.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Les hauteurs maximales autorisées varient de 20 à 13m, plus haute en front de la route de Nîmes (entrée de ville très large), elles s'abaissent à 13m à l'arrière, vers le quartier des Beaux-Arts pour s'harmoniser avec les gabarits des immeubles de ce quartier.

Article 11 : « Aspect extérieur »

Compte tenu de la proximité immédiate du Corum (palais des sports et opéra) et de son architecture très contemporaine, des contraintes architecturales sont imposées pour que cet ensemble immobilier se réalise en harmonie.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Situé en centre ville, la règle est pour ce secteur tout aussi minimaliste que pour la zone des faubourgs 1U1.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

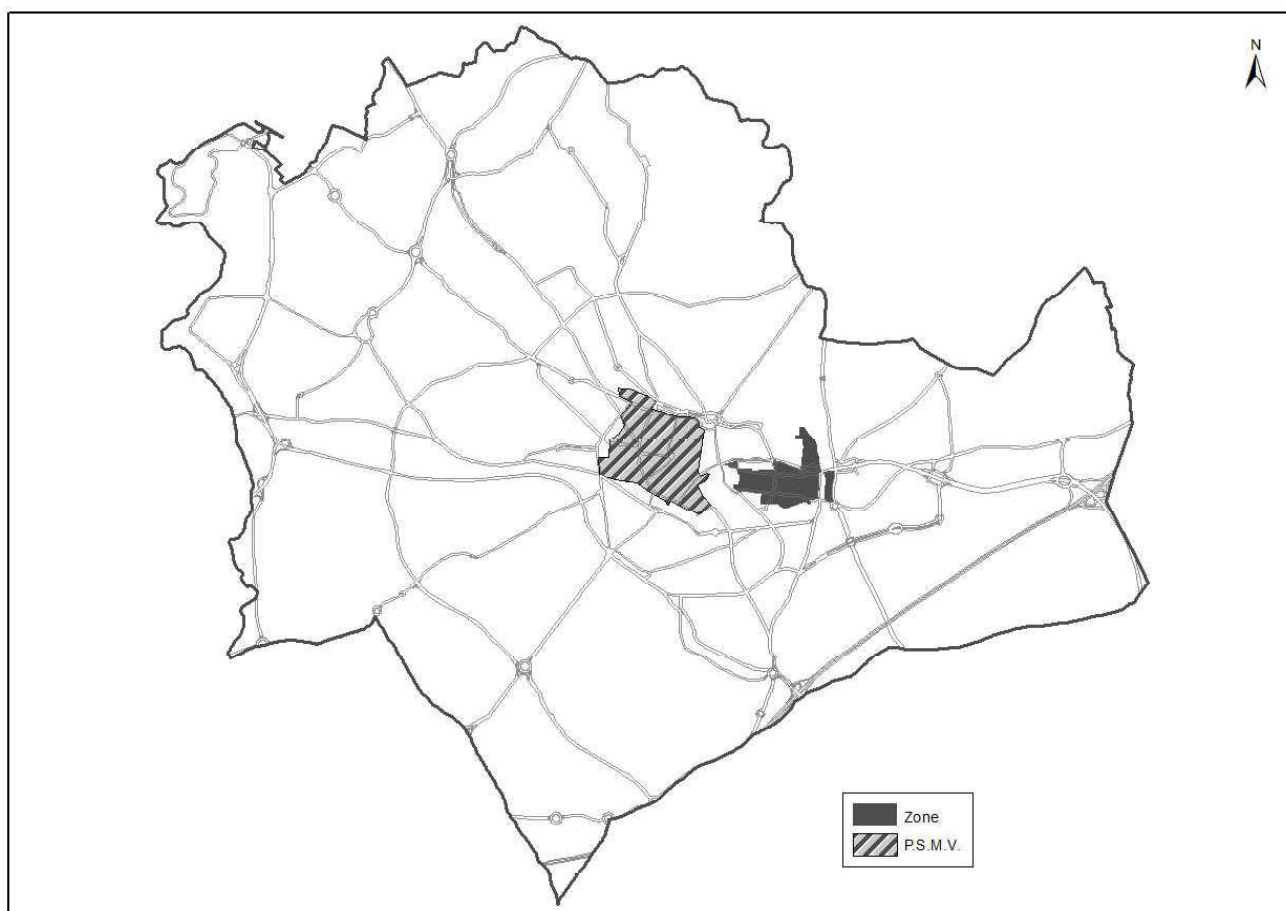
Non réglementé

ZONE 1U4

DESCRIPTION :

Il s'agit du quartier d'Antigone constitué par une zone de bâti dense et continue où l'habitat et l'activité se côtoient. Cette zone, couverte par un périmètre de ZAC, présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et conforter.

LOCALISATION : Antigone



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Respect des caractéristiques générales architecturales et urbanistiques du quartier d'Antigone : forme et fonction urbaine de centralité, trame urbaine spécifique définie à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Cette zone comprend 3 secteurs qui répondent chacun aux principes d'une mixité des fonctions urbaines correspondant à la vocation de ce pôle de centralité :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Lancée en 1981, plusieurs fois modifiée et étendue, la ZAC d'Antigone a ouvert le développement de Montpellier vers l'Est, à la reconquête du Lez, à travers un projet d'urbanisme ambitieux initié par la Ville et mis en œuvre par R. Bofill. Son objectif : faire un quartier méditerranéen mêlant habitat collectif, emploi, commerces, espaces de loisirs et de détente. Cet espace se décline en 3 secteurs répondant chacun à des orientations propres :

Tout d'abord, un axe urbain piéton de 1 km donnant lieu à une succession de places lieux de vie, avec des espaces publics structurants très importants reprenant les règles du nombre d'or avec sa place centrale du même nom. Ces espaces suivent des lignes directrices que sont l'utilisation de béton architectonique de la couleur de la pierre de Montpellier, la présence constante du socle et de la frise et des fenêtres dessinées en tenant compte de la géométrie de base, pour conserver des proportions en rapport avec le volume des façades. D'une hauteur moyenne de 20 mètres, ces dernières sont en alignement sur le domaine public. Le secteur, en accroche sur le Polygone par le biais des Echelles de la ville à son extrémité Est, s'ouvre pleinement sur le Lez (côté Ouest) selon un arc de cercle qui compose un 2^{ème} secteur (secteur 1U4-1).

Mis en scène par rapport aux berges du fleuve et prenant en compte le Lez urbain en vis-à-vis, ce second secteur (secteur 1U4-3) intègre également un habitat qui se fonde sur le Lez Vert au-delà du pont de Chauliac, vers le Nord (constructions végétalisées...).

Le 3^{ème} secteur (1U4-2), plus périphérique, suit une orientation de transition avec les quartiers avoisinants selon un plan à damier, des îlots centraux et des façades en alignement des voies publiques.

Le programme comprend des logements dont certains sociaux dans un quartier marqué par de grands équipements à vocation culturelle ou sportive, tels que la piscine olympique ou les médiathèques F. Fellini et E. Zola. Antigone représente aujourd'hui un lien entre le centre-ville historique et les nouveaux quartiers en cours de réalisation ou à venir (Port-Marianne, Odysséum...) dans le cadre de la poursuite du rééquilibrage de la ville vers l'Est.

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

Le principe général est de construire à l'alignement sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3m (dans les limites des emprises maximales constructibles définies).

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

Distance minimale entre constructions : 3m

Article 9 : « emprise au sol »

En général des emprises maximales constructibles sont définies pour répondre aux exigences du « plan masse » indicatif élaboré par l'architecte en chef.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Des périmètres de hauteur ont été définis (6 périmètres) pour définir très précisément les hauteurs maximales admissibles en fonction des contraintes architecturales et environnementales du projet d'ensemble élaboré par l'architecte en chef.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Règle minimaliste des secteurs de centre ville (1arbre planté pour 3 places de parking).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

L'aspect architectural de la zone est réglementé.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

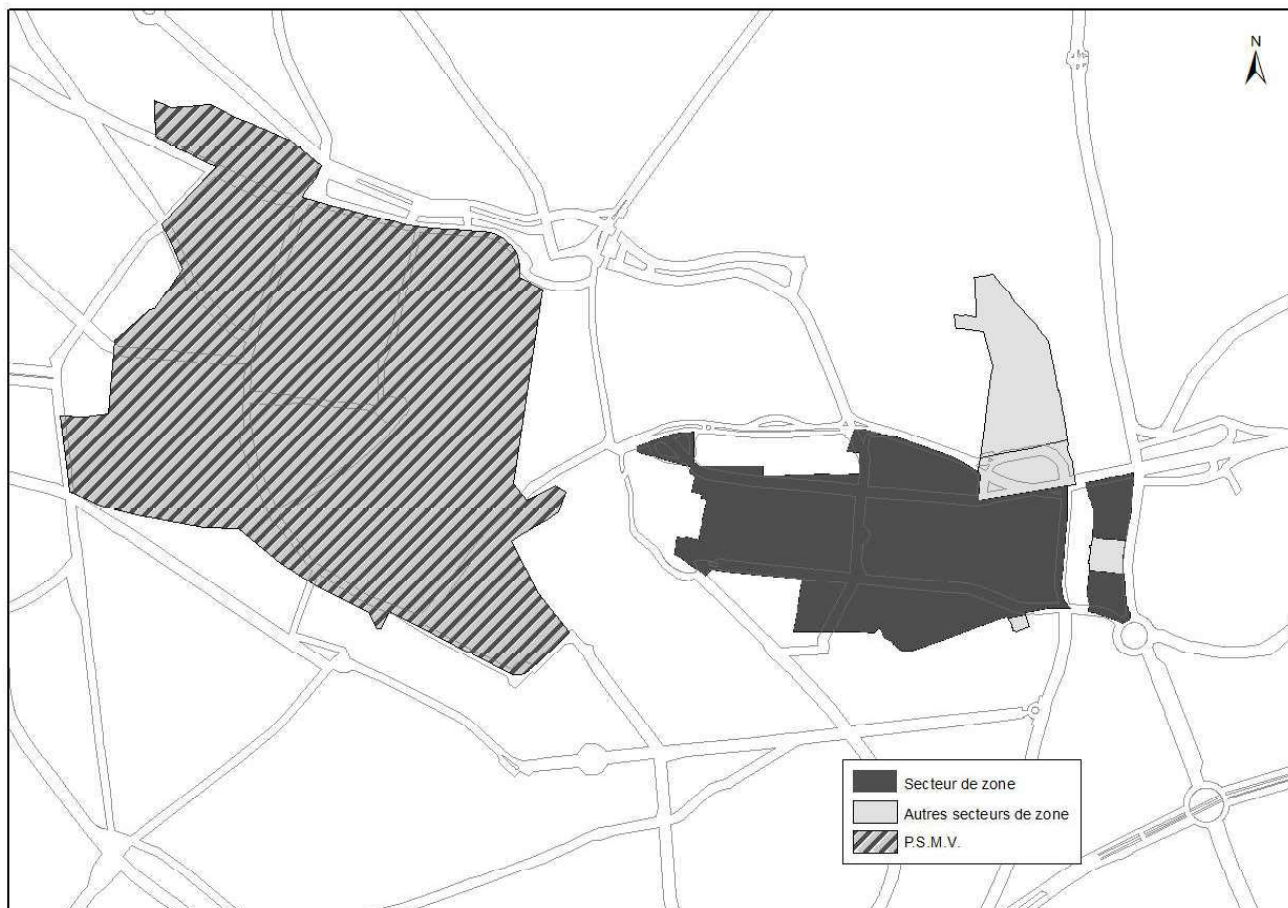
COS non réglementé

Secteur de zone 1U4-1

DESCRIPTION :

Ce secteur, le plus vaste, recouvre tout le centre du quartier d'Antigone et se caractérise par une forme urbaine très caractérisée.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Elle est conforme à ce qui est décrit précédemment pour l'ensemble de la zone.

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

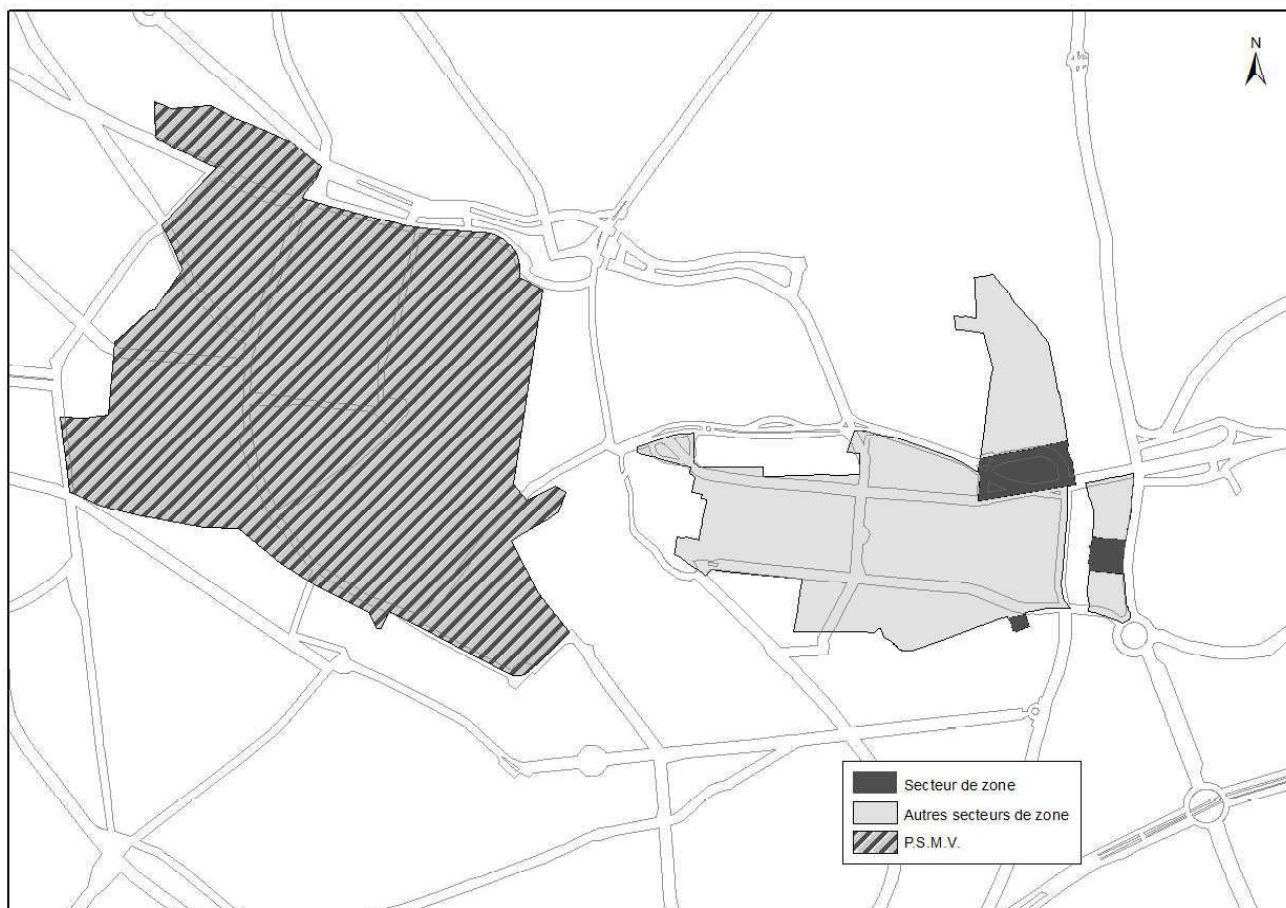
Possibilité de construire en surplomb du domaine public (repérage dans les documents graphiques du règlement).

Secteur de zone 1U4-2

DESCRIPTION :

Ce secteur, qui recouvre les franges de la zone, se caractérise par des possibilités d'implantation des bâtiments plus variables, plus souples que celles de la zone centrale d'Antigone (1U4-1).

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

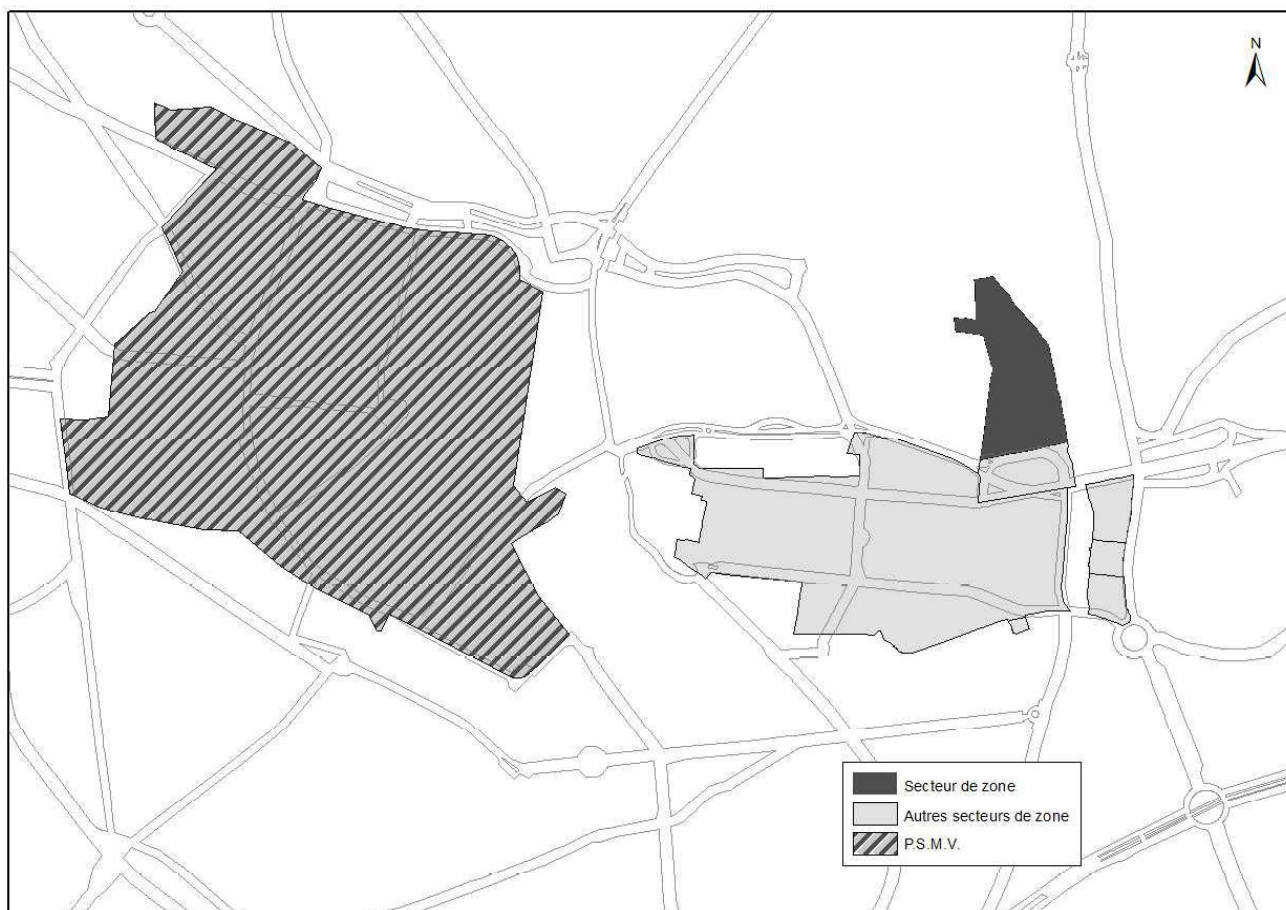
Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 2m.

Secteur de zone 1U4-3

DESCRIPTION :

Ce secteur, situé à proximité du Lez présente une organisation de l'espace précisément définie.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Compte tenu du caractère plus aéré de l'urbanisation développée sur ce secteur (moins central, plus résidentiel, car situé en front du « Lez Vert »), des mesures de rétention à la parcelle ont pu être imposées.

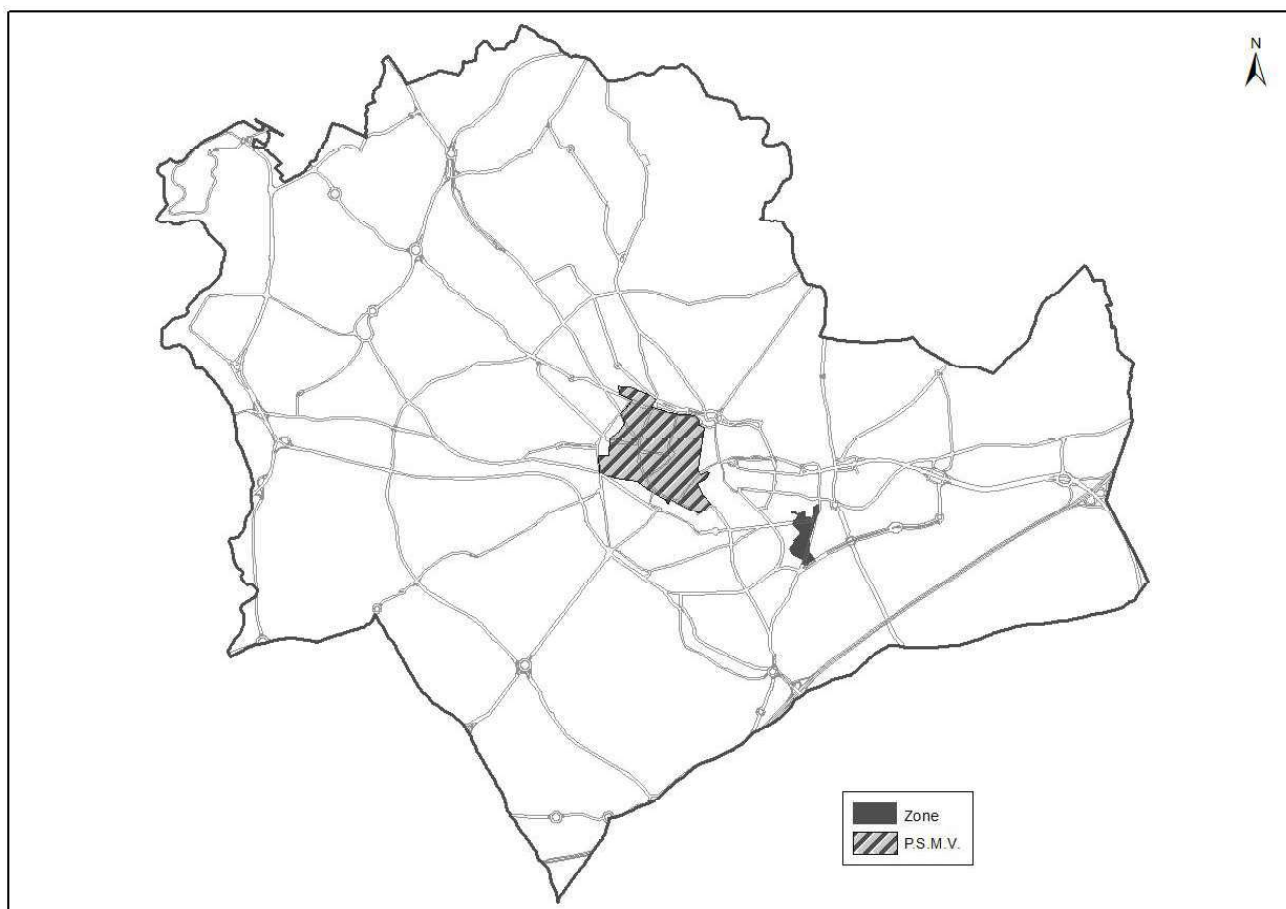
ZONE 1U6

DESCRIPTION :

Il s'agit du quartier des Consuls de Mer où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement, composé notamment de constructions à usage d'habitations collectives s'inscrivant le long du Lez en prolongement du centre ville.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC des Consuls de Mer.

LOCALISATION : Port Marianne - Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Constitution d'une façade urbaine dense le long du Lez. Ce quartier nouveau contribue avec celui d'Antigone à élargir et à « tirer » le centre ville jusqu'au bord du Lez, devenu un fleuve urbain totalement intégré à la ville.
- Formes urbaines traditionnelles de centre ville : maisons de ville et immeubles sous forme d'îlots, en alignement des voiries.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Le quartier des Consuls de Mer est situé à proximité immédiate du centre de Montpellier entre la « tête » de la nouvelle cité « Port Marianne » et « pieds » d'Antigone en bordure de Lez.

Traité comme un ensemble de quartiers urbains constitués « d'immeubles-maisons de ville », le projet s'organise à partir de plusieurs espaces majeurs définissant chaque fois un centre de quartier au sein duquel pourront se développer les activités commerciales, culturelles et ludiques.

Le front du Lez traité de manière plus monumental est ponctué de tours « signal » flanquants les ponts « jetés » sur le Lez, dont les berges seront aménagées et ponctuées de structures à vocation récréative.

La redécouverte de « l'immeuble-maison » comme cellule de base pour la conception d'un quartier ou d'une ville a été un des thèmes principaux développé ici. L'îlot, le bloc ou le « pâté » de maisons à bonne échelle est le deuxième élément primordial qui définit la composition de la grille des rues.

Afin d'obtenir un espace public de qualité, il faut le long des rues et places des architectures de haute qualité esthétique et artisanale.

La hauteur des maisons à habiter doit être limitée entre quatre et six étages, pour permettre le contact visuel et phonique d'une mère et de ses enfants jouant dans la rue ou dans la cour.

Le dernier niveau sera chaque fois qu'il sera possible en retrait de 1m au minimum par rapport à l'alignement au niveau de la rue. Le long du Lez, les façades seront continues sur R+5 (sans retrait) afin de respecter l'échelle de la situation.

Tout en étant souhaités, les décrochements en hauteur ne pourront excéder un niveau en une seule fois sauf pour les éléments particuliers comme les tours et bâtiments bordants les places.

Les logements seront autant que possible doublement orientés, une fois sur cour, une fois sur rue.

L'échelle des différents îlots a été en effet conçue de manière à avoir des logements traversants (épaisseur variant de 10 à 11m). Les prolongements du logement tels que terrasses, loggias, balcons, rez de jardin et autres sont ici indispensables.

L'alignement imposé en périphérie d'îlots (trait fort) pourra de manière ponctuelle supporter des retraits en creux, néanmoins jamais supérieurs à 0,50m. Ces retraits pourront par exemple être utilisés pour marquer des éléments comme :

- une entrée d'immeuble,
- un balcon, une loggia,
- un découpage de la façade...

D'une manière générale, les angles des îlots feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront être soulignés par exemple par un effet de volumétrie, un traitement de façade particulier...

Les projets de tours flanquants les ponts sur le Lez devront, pour des raisons de situation et de rapport de proportions, faire l'objet d'une étroite collaboration avec l'architecte en chef de la ZAC.

Les façades seront traitées d'une manière unitaire, homogène et devront respecter l'échelle des espaces mis en valeur.

Les linéaires de façades devront être décomposés en accord avec le rythme des maisons de ville les définissant.

Cette composition pourra être marquée par de très légers retraits, des effets de matériaux, des décrochements de toitures, des positions différentes de percements, de balcons...

L'utilisation de toitures à pentes sera de règle de manière à respecter la typologie locale et à donner des espaces de qualité aux logements du dernier niveau.

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

Implantation des constructions à l'alignement (idem 1U1). Des surplombs du domaine public sont possibles (très largement) dans certains lieux repérés dans les documents graphiques du règlement (parti d'aménagement).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation en limite séparative sauf en limite de zone (et souvent donc de ZAC) où une règle de prospect permet de traiter la liaison avec les constructions existantes des quartiers environnant.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Le souhait de l'architecte en chef est de privilégier les toitures à deux pentes (conformément à ce que l'on trouve dans le centre ville ancien) et de traiter, marquer architecturalement parlant les angles de rues (c'est le cas traditionnellement dans la ville ancienne Haussmanienne).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Imposition d'un arbre pour deux places de parking.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Densité fixée par une surface de plancher maximale (ZAC).

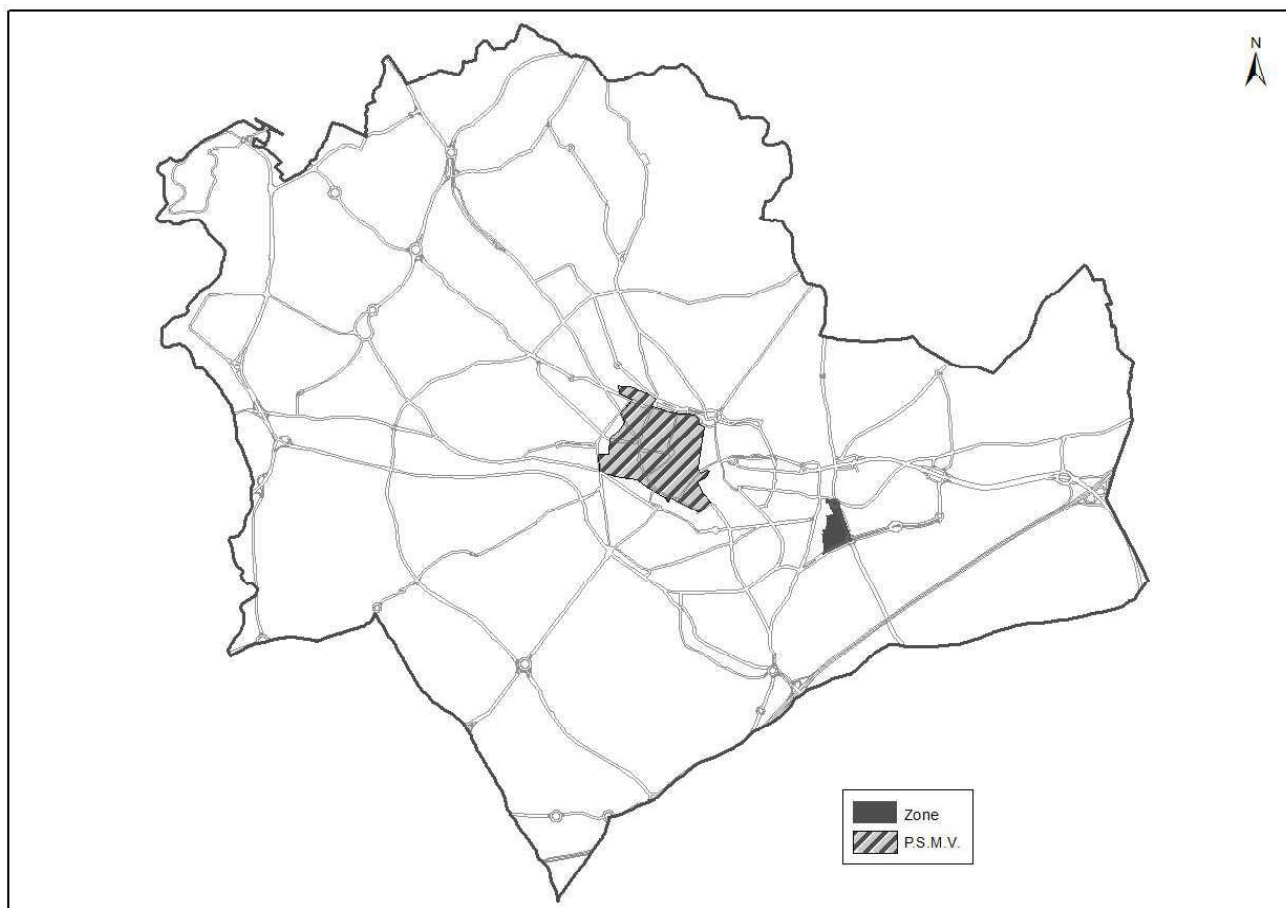
ZONE 1U7

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un nouveau quartier notamment d'habitations collectives accueillant également la faculté des sciences économiques et de gestion.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Richter.

LOCALISATION : Port Marianne - Richter



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Intégrer la construction de la faculté de sciences économiques et de gestion dans un quartier de centre ville ;
- Favoriser l'émergence d'un tissu urbain de centre ville par la constitution d'un réseau de voies, places et parc publics et par des constructions de hauteur modulée et à l'alignement,
- Permettre l'intégration totale du Lez (fleuve) dans la ville. Aménager son abord en espace vert pour constituer un espace de loisir majeur pour tous les Montpelliérains et marquer la volonté de réaliser en rive gauche du Lez une architecture de plus en plus « résidentielle », aérée.

La zone se divise en 4 secteurs :

Les secteurs 1U7-1, 1U7-2, 1U7-3 et 1U7-4 sont tous ouverts à la mixité des fonctions urbaines et se distinguent par leur forme très structurée autour de rues et de place et du nouveau pôle universitaire.

Le parc public le long du Lez est classé en zone N naturelle.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Sur la base d'un plan au maillage orthogonal, structuré autour d'une rue principale d'orientation nord/sud, le parti d'urbanisme et architectural retenu vise :

- à structurer la façade Est du quartier, en bordure de l'avenue Raymond Dugrand, par des hauteurs importantes,
- à marquer les rues par alignement général des façades,
- à permettre une interpénétration des îlots bâtis en bordure du parc avec ce dernier.

Sont décrites ci-après les principales traductions réglementaires pour celles qui dérogent à celles déjà décrites pour la zone de faubourg 1U1 (Richter est aussi un quartier de centre ville et à ce titre reprend un certain nombre de règles de la zone de référence 1U1). Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone :

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

Dans la limite d'emprise au sol définie dans les documents graphiques du règlement selon le parti architectural défini par l'architecte en chef, les constructions sont implantées à l'alignement ou parfois avec un retrait minimum de 1m.

Le surplomb de l'espace public est possible.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol.

Article 9 : « emprise au sol »

Limites d'emprise au sol définies.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Des périmètres de hauteur ont été définis pour répondre aux contraintes du plan d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

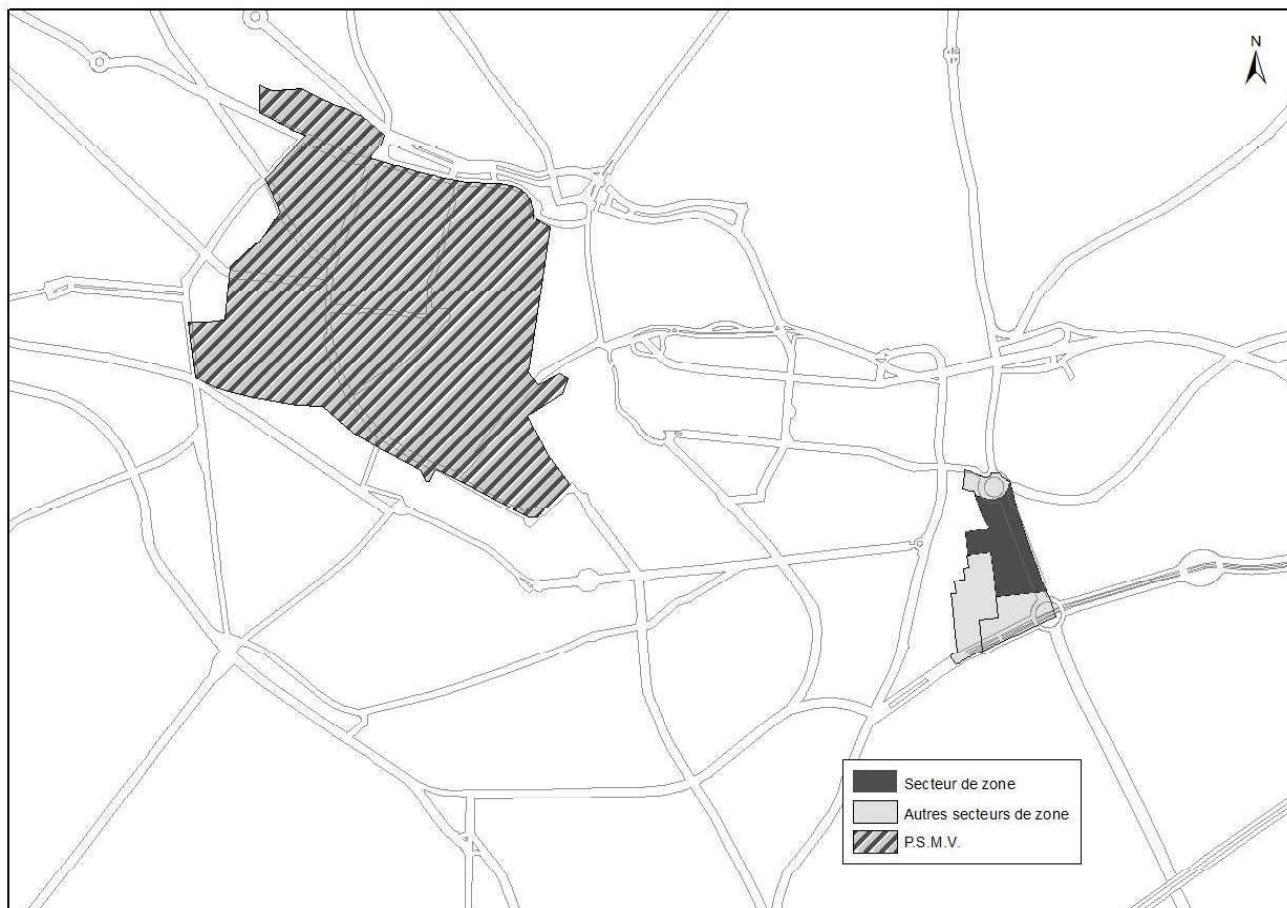
Densité fixée par une surface de plancher maximale par secteurs de zone.

Secteur de zone 1U7-1

DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots occupés principalement par la faculté de sciences économiques et de gestion.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public pour permettre la réalisation de galerie de communication entre bâtiments universitaires.

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

Distance minimale de 3m entre constructions.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espaces libres non réglementés pour permettre une densité de construction adaptée au parti d'urbanisme.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

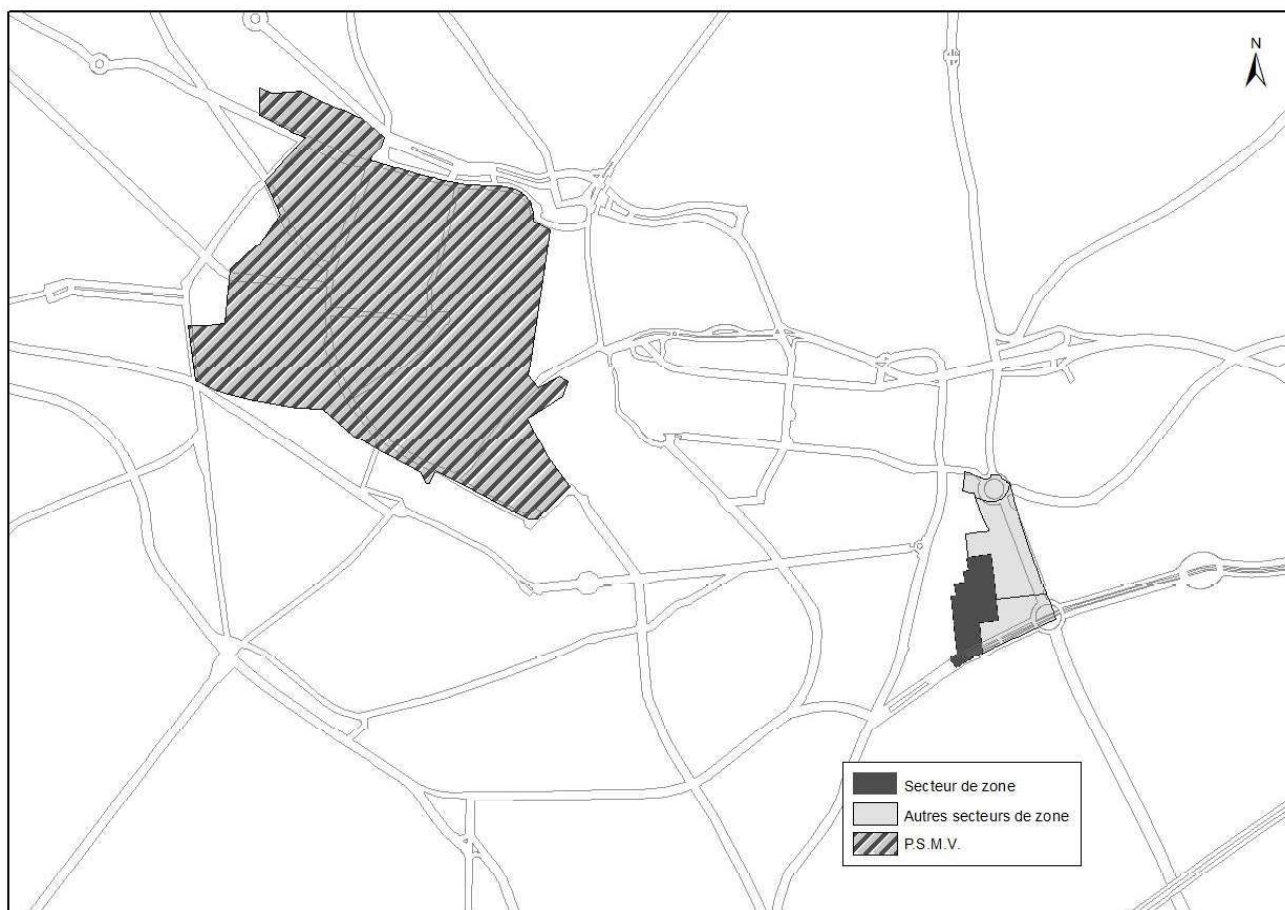
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

Secteur de zone 1U7-2

DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots « en peigne » situés en bordure du parc public Richter.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb en bordure du parc à partir du 1^{er} niveau pour permettre la réalisation de balcons et de terrasses.

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

Distance minimale de 3m entre constructions.

Article 9 : « emprise au sol »

Définition d'une emprise au sol des constructions laissant libre le cœur d'îlot.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Obligation de planter les cœurs d'îlots pour permettre une interpénétration visuelle de la végétation avec celle du parc public.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

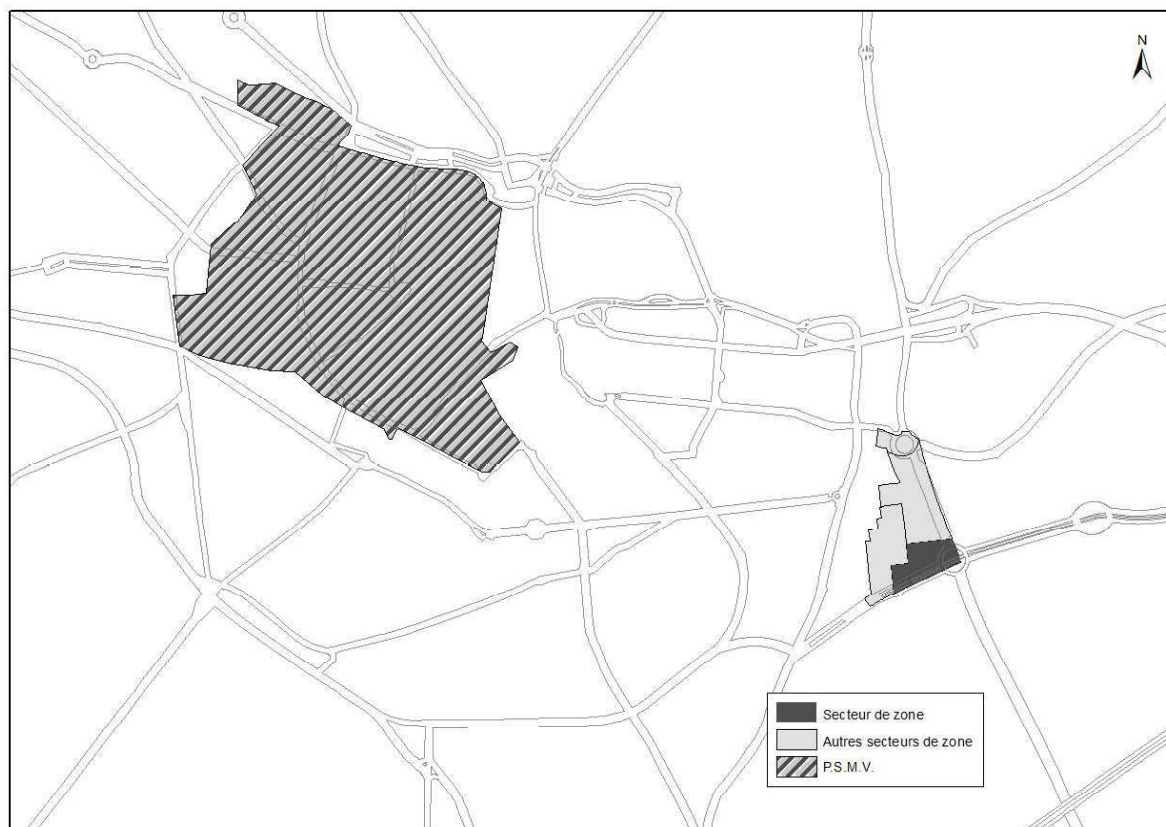
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

Secteur de zone 1U7-3

DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots centraux de la zone et en bordure de l'avenue Marie de Montpellier et de la place Ernest Granier.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public.

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

Distance minimale de 3m entre constructions.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Obligation de non imperméabilisation des cœurs d'îlots.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

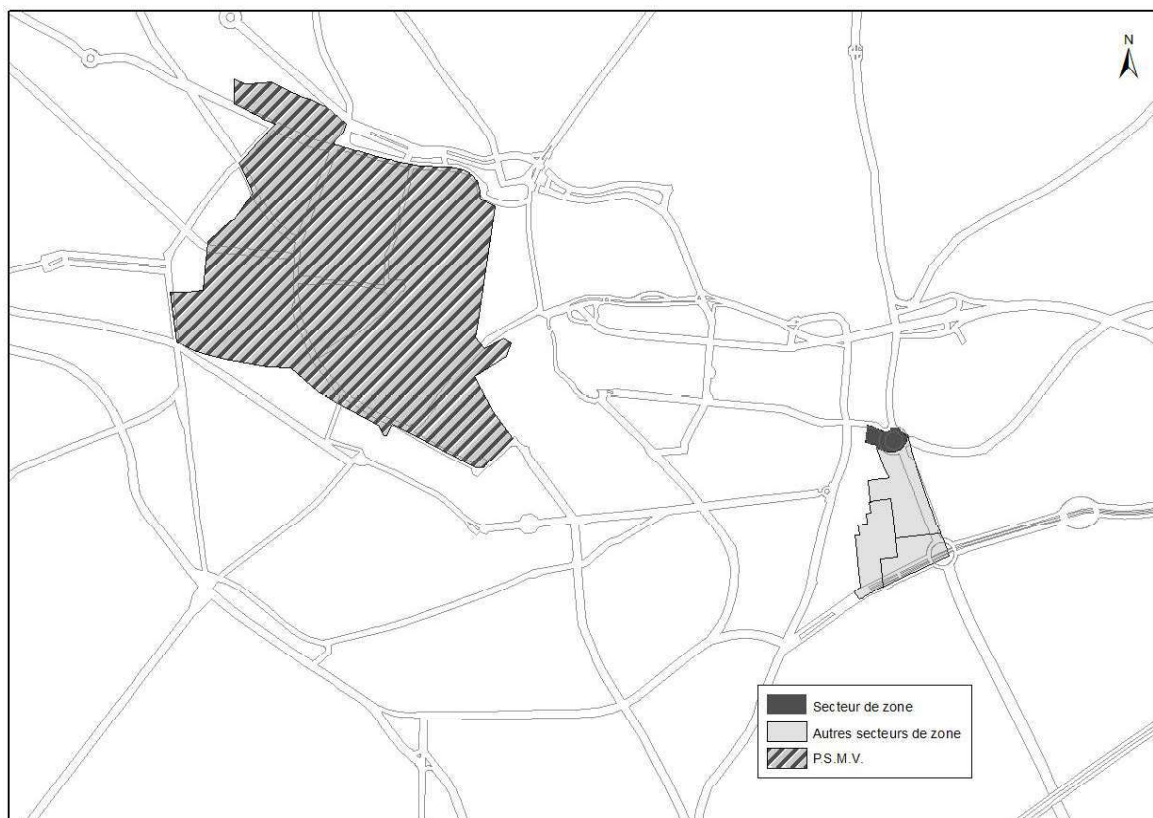
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

Secteur de zone 1U7-4

DESCRIPTION :

Le secteur regroupe l'îlot situé à l'extrémité de nord de la ZAC et la place Christophe Colomb.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public.

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

Non réglementé.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Non réglementé.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espaces libres non réglementés pour permettre une densité de construction adaptée au parti d'urbanisme.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé.

ZONE 1U8

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur en cours d'urbanisation nouvelle au nord du bassin J. Cœur et le long du Lez, en continuité des quartiers existants. Cette zone recoupe le périmètre de la ZAC Jacques Cœur, avant son extension au sud du bassin Jacques Cœur.

LOCALISATION : Port Marianne-Jacques Cœur



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, dans la continuité du quartier Richter, composé d'habitat, de commerce, de bureaux (mixité urbaine).

Le quartier s'étendra à terme au nord et au sud du bassin d'agrément Jacques Cœur. La ZAC Jacques Cœur a été, à cet effet, étendue au sud du bassin.

La zone comporte deux secteurs : 1U8-1 et 1U8-2.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Il s'agit dans ces secteurs (1U8 et 8AU) de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation des secteurs Nord et Sud de ce nouveau quartier Port Marianne-Jacques Cœur est conçu pour accueillir un ensemble de 171 000 m² de surface de plancher environ (81 000 m² de surface de plancher dans le secteur Nord et 90 000 m² dans le secteur sud environ) composé essentiellement de logements (de 65 à 75%) mais aussi notamment de locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières (25 à 35%).

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

Les principes d'aménagement sont identiques sur les secteurs nord et sud. La composition d'ensemble repose sur les espaces publics qui donnent au quartier sa forme urbaine.

L'attention portée à l'ambiance méditerranéenne s'exprime notamment au travers des espaces publics composés des voies, places, larges trottoirs plantés, et des mails arborés. Les bâtiments sont alignés sur les avenues Raymond Dugrand et l'avenue Théroigne de Méricourt afin d'accentuer le caractère urbain des voies.

L'avenue Raymond Dugrand est conçue pour permettre de lui donner une configuration urbaine : un front bâti bordé par des contre-allées, une piste en site propre, un tracé régulier.

La forme urbaine des deux secteurs est conçue sur une série de grands îlots au cœur arboré et dégagant en périphérie des bâtiments un alignement des espaces publics. Des galeries couvertes, des portes urbaines, et un épannelage contrasté participeront à la variété des effets architecturaux et des ambiances.

Sur le bord du bassin, l'alignement des façades, la hauteur des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, favorisent les ambiances des ports méditerranéens.

Le plan d'aménagement d'ensemble permet l'accueil notamment des activités de commerce, de bureaux (services) et de restauration qui contribuent à la vie du quartier.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des emprises constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en réponse au parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies.

Article 9 : « Emprise au sol »

Limites d'emprise au sol définies.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Trois périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des deux secteurs de zones (voir secteurs de zone).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

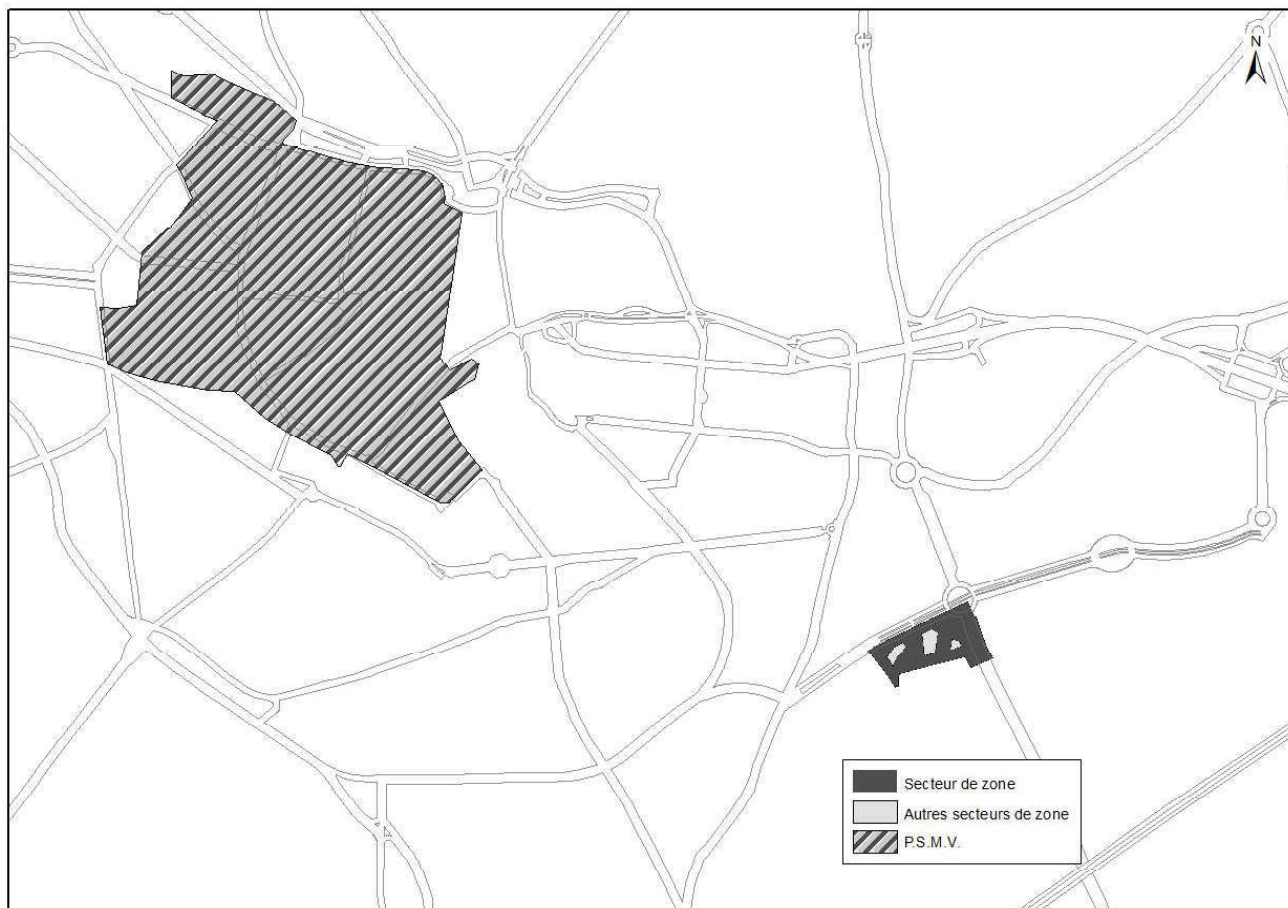
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC). Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 1U8-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 1U8-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

Secteur de zone 1U8-1

DESCRIPTION :

Ce secteur accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U8 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

2 secteurs de hauteur s'appliquent :

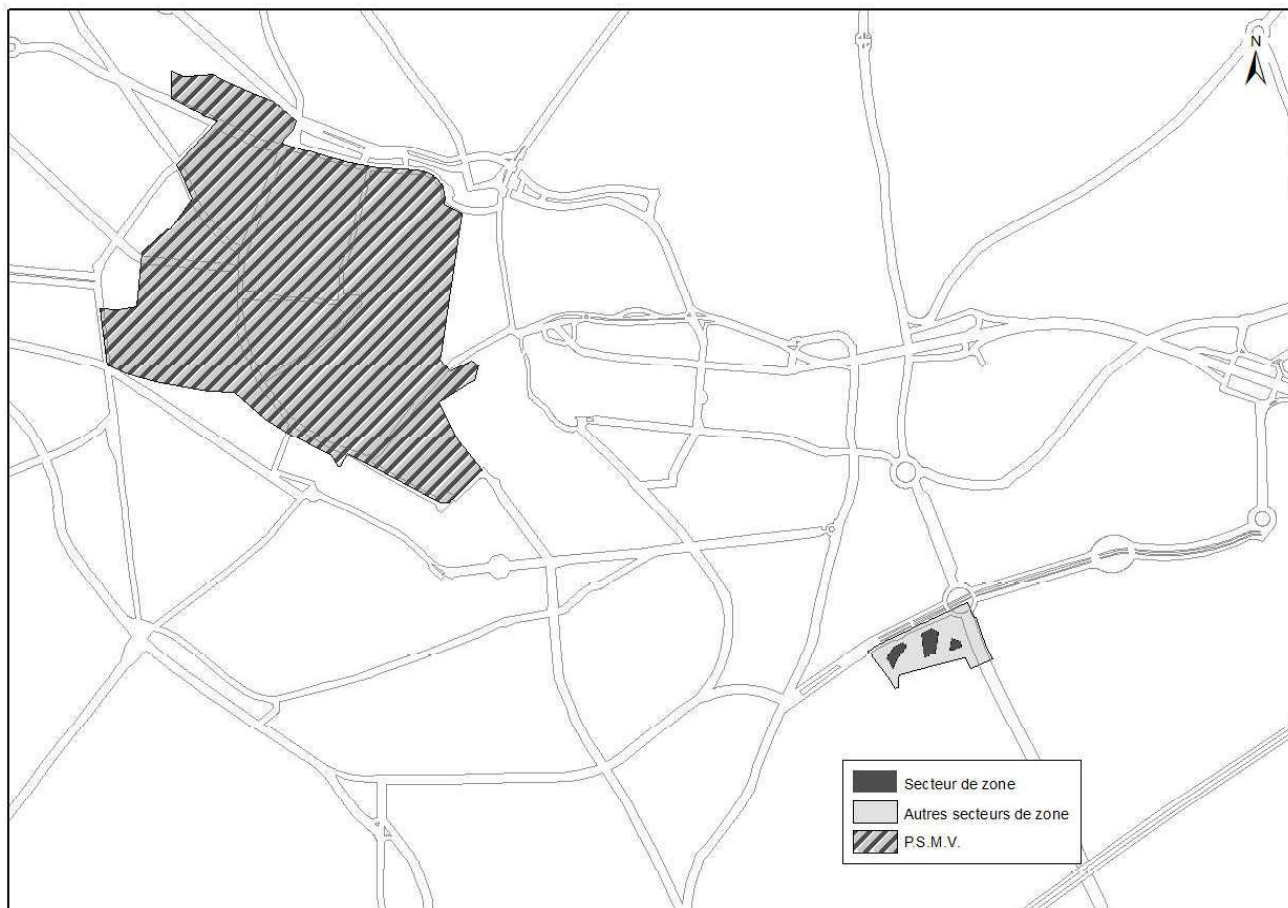
- 47m NGF pour les constructions hautes situées en front de place Ernest Granier (hauteur similaire à celle des constructions symétriques dans le quartier Richter).
- 43m NGF pour tous les autres îlots à usage d'habitat collectif.

Secteur de zone 1U8-2

DESCRIPTION :

Ce secteur accueille les « maisons de ville » prévues dans certains îlots de la zone.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U8 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 25m NGF pour ce secteur de maisons de ville.

ZONE 1U9

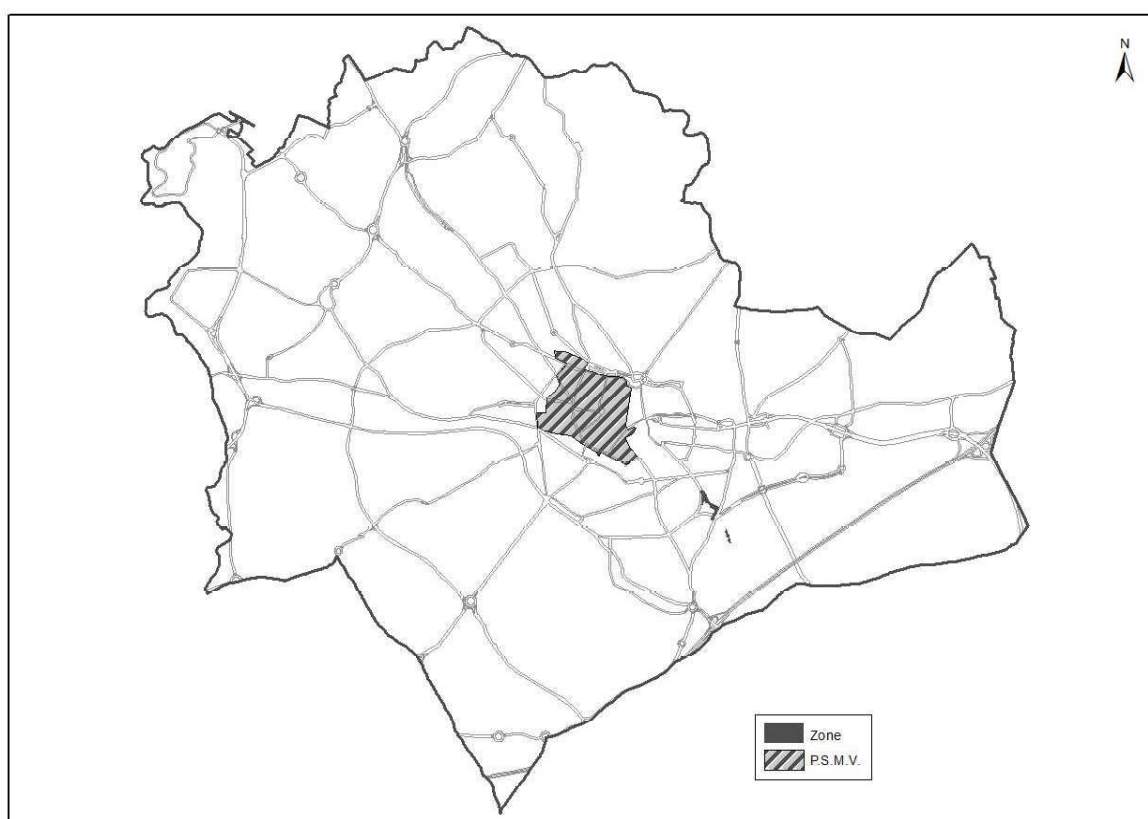
DESCRIPTION :

Cette zone correspond à l'extension ouest du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Elle correspond à une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, située à l'ouest de la rue Germaine Tillion et au nord-ouest du chemin de Moularès et aux secteurs limitrophes de cette ZAC situés aux abords de l'avenue du Petit Train, dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

LOCALISATION :

Port Marianne - Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est ;
- Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour du nouvel hôtel de ville et de trois lignes de tramway ;
- Promouvoir un renforcement de la densité à proximité des lignes du tramway et la constitution de façades urbaines de long des voies de circulation.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone répond au principe de mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

Le parking public souterrain de l'hôtel de ville permet de répondre aux besoins en stationnement de la zone, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, et, le cas échéant, de logements.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

ZONE 1U10

DESCRIPTION :

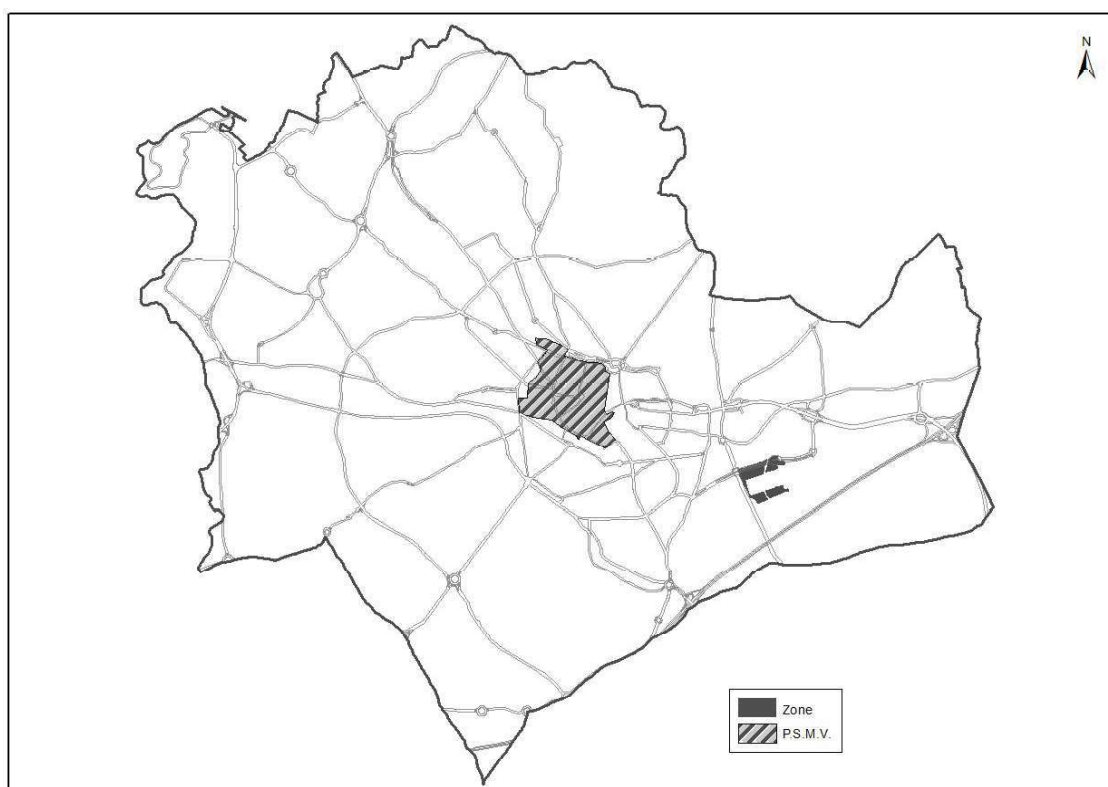
Située à l'est de Montpellier, la zone 1U10 couvre la partie urbanisée du périmètre de la ZAC Port Marianne - Parc Marianne. Le projet de la ZAC privilégie la mixité des fonctions sur l'ensemble de la zone (habitat, activités, équipements publics, parc paysager...).

Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne-Parc Marianne, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne-Parc Marianne :

Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

La ZAC Parc Marianne (2000 logements sur environ 26,1 ha) constitue la première partie du quartier qui se développera de part et d'autre du parc parc Georges Charpak (environ 8 ha) et qui accueillera notamment un équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain dans l'axe du port et de la nouvelle mairie.

Le plan du quartier privilégie la symétrie de la composition par rapport à cet axe et au parc. Les relations entre le quartier (à dominante d'habitat) et le parc sont optimisées par l'implantation de plots le long du parc et l'ouverture vers le sud des îlots situés en second rideau par rapport au parc.

Les cœurs de ces îlots seront plantés d'arbres de hautes tiges qui émergeront des parkings souterrains, tous les stationnements privés étant enterrés ou semi-enterrés (émergence d'environ 1m du 1^{er} sous-sol).

L'espace boisé classé de l'allée de platanes est conservé. Cette allée est intégrée dans un grand espace public (fonction de rétention sous les arbres) de part et d'autre de l'équipement socio-culturel ou culturel.

La traversée de la Lironde est mise en valeur (cheminement public).

La place E. Granier est refermée, un commerce ou restaurant sera implanté dans un kiosque bas le long de l'avenue Raymond Dugrand, à côté du bassin.

Des commerces de proximité sont prévus sur le parvis au nord du centre d'art contemporain. L'immeuble le plus haut se trouvera place E. Granier. Plus à l'est, le terrain naturel remonte mais la côte des toitures est à peu près stable, sur le parc comme sur l'avenue du Mondial. L'architecture des immeubles intégrera des balcons, saillies et retraits, notamment sur les cœurs d'îlots.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour cette zone où la place laissée aux espaces libres est forte et où des bassins de rétention ont été réalisés pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Quatre périmètres de hauteur ont été définis dans les documents graphiques du règlement :

- 31 mètres NGF pour les constructions plus légères qui seront situées entre le parc Georges Charpak et l'avenue Raymond Dugrand ;
- 47 mètres NGF pour le secteur principal qui doit accueillir l'ensemble des constructions à usage d'habitation (immeuble haut dans la mesure où il s'agit d'habitat collectif).
- 51 mètres NGF pour les constructions les plus significatives ;
- 54 mètres NGF pour le lot 27 de la ZAC uniquement, afin de compenser la réduction de son emprise maximale constructible permettant une protection de bosquets existants ainsi que le secteur Mas Combelle.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement sont plantées : un arbre pour quatre places de parking.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

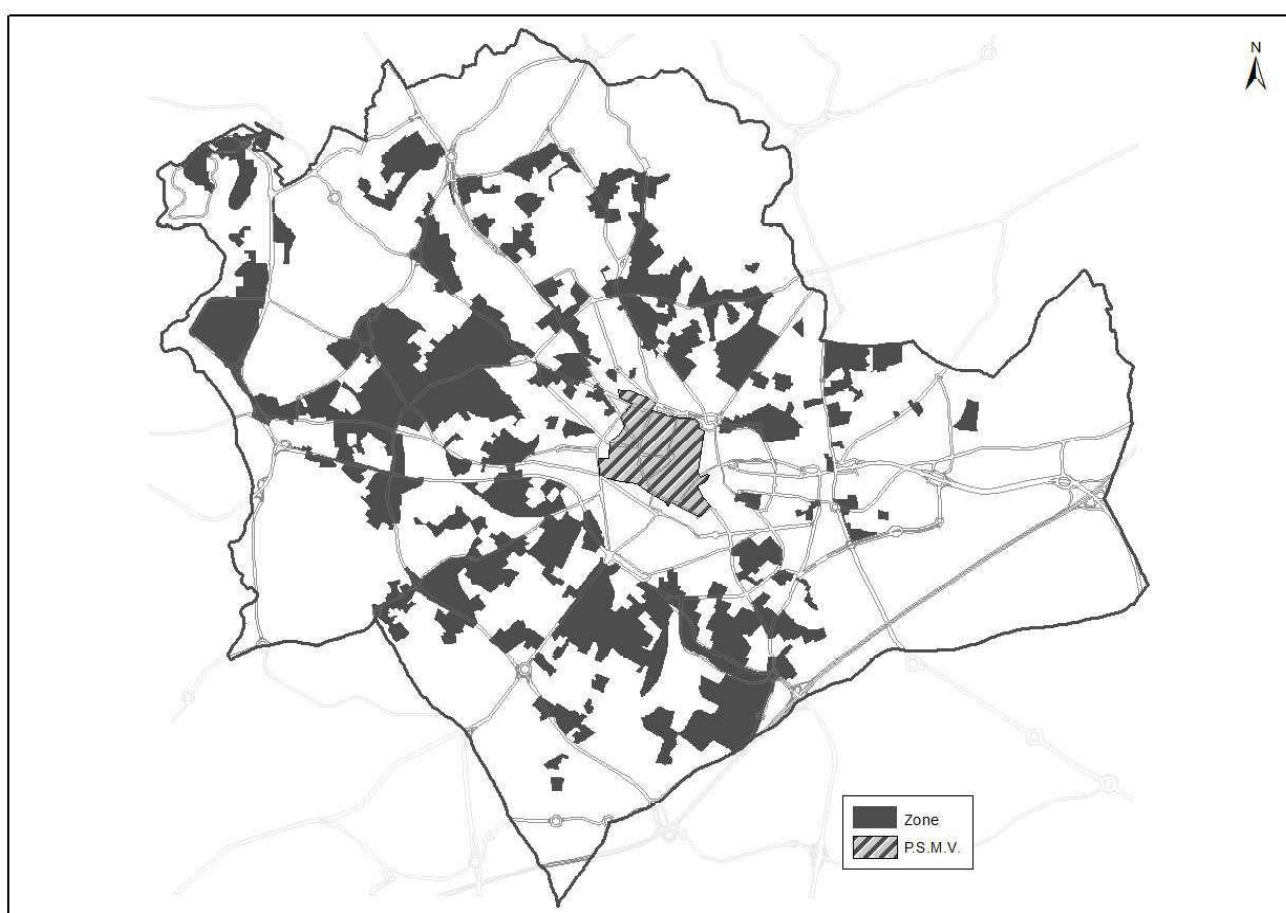
ZONE 2U1

DESCRIPTION :

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

LOCALISATION :

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



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte des spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartiers.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pour ces quartiers relativement aérés (2^{ème} couronne d'urbanisation de la ville), une contrainte de rétention est imposée (sauf exception), au-delà de 40% d'imperméabilisation de la parcelle et pour les parcelles de taille supérieure à 2000 m².

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

Le plus souvent, règle de prospect assez peu contraignante ($D \geq 2/3 A$), correspondant à la morphologie de l'urbanisation dans ces quartiers.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

La règle de base est là aussi une règle de prospect correspondant au tissu urbain aéré qui se présente le plus souvent dans les quartiers concernés par cette zone ($L \geq H/2$ et $L \geq 3m$).

Il peut y avoir construction en limite mitoyenne dans certains cas :

- si accord du voisin
- dans le cas de constructions annexes,
- dans le cas d'une construction nouvelle venant s'adosser à un bâtiment existant,
- dans le cas d'une construction émergeant, peu, par rapport au terrain naturel.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur, sous réserve des contraintes de hauteur générale fixée sur la ville, est le plus souvent autorisée jusqu'à 21m (gabarit des constructions fréquemment rencontrées).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Outre la règle minimale qui s'applique, y compris dans les quartiers denses de la 1^{ère} couronne d'urbanisation (plantation d'un arbre pour deux places de parking créées), il y a dans cette zone plus aérée (2^{ème} couronne d'urbanisation), l'obligation de préserver un certain pourcentage d'espace libre (en général 30%)/

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

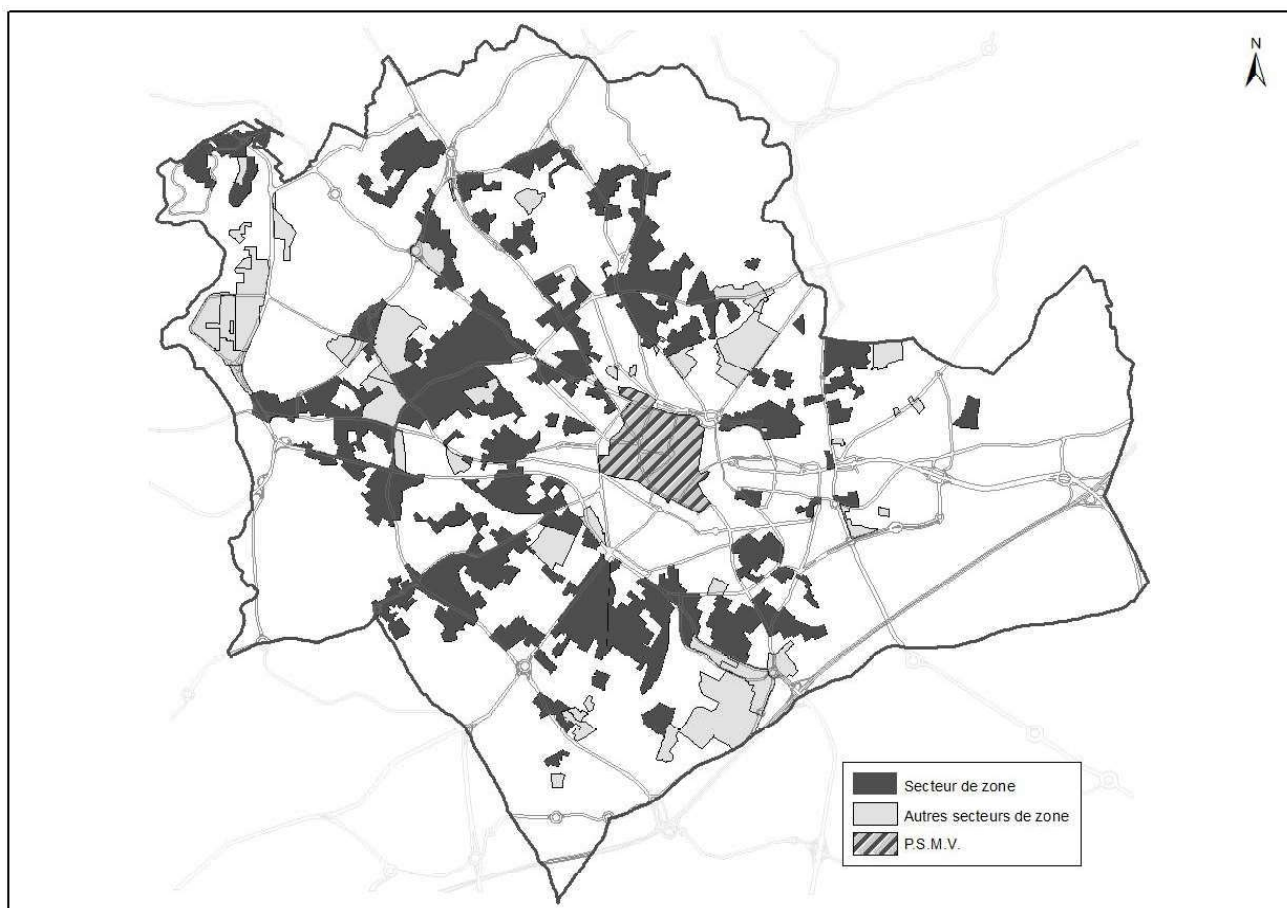
Non réglementé

Secteur de zone 2U1-1

DESCRIPTION

Il englobe la plupart des quartiers qui font l'objet d'un classement en zone 2U1. C'est en quelque sorte le « secteur de base ».

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

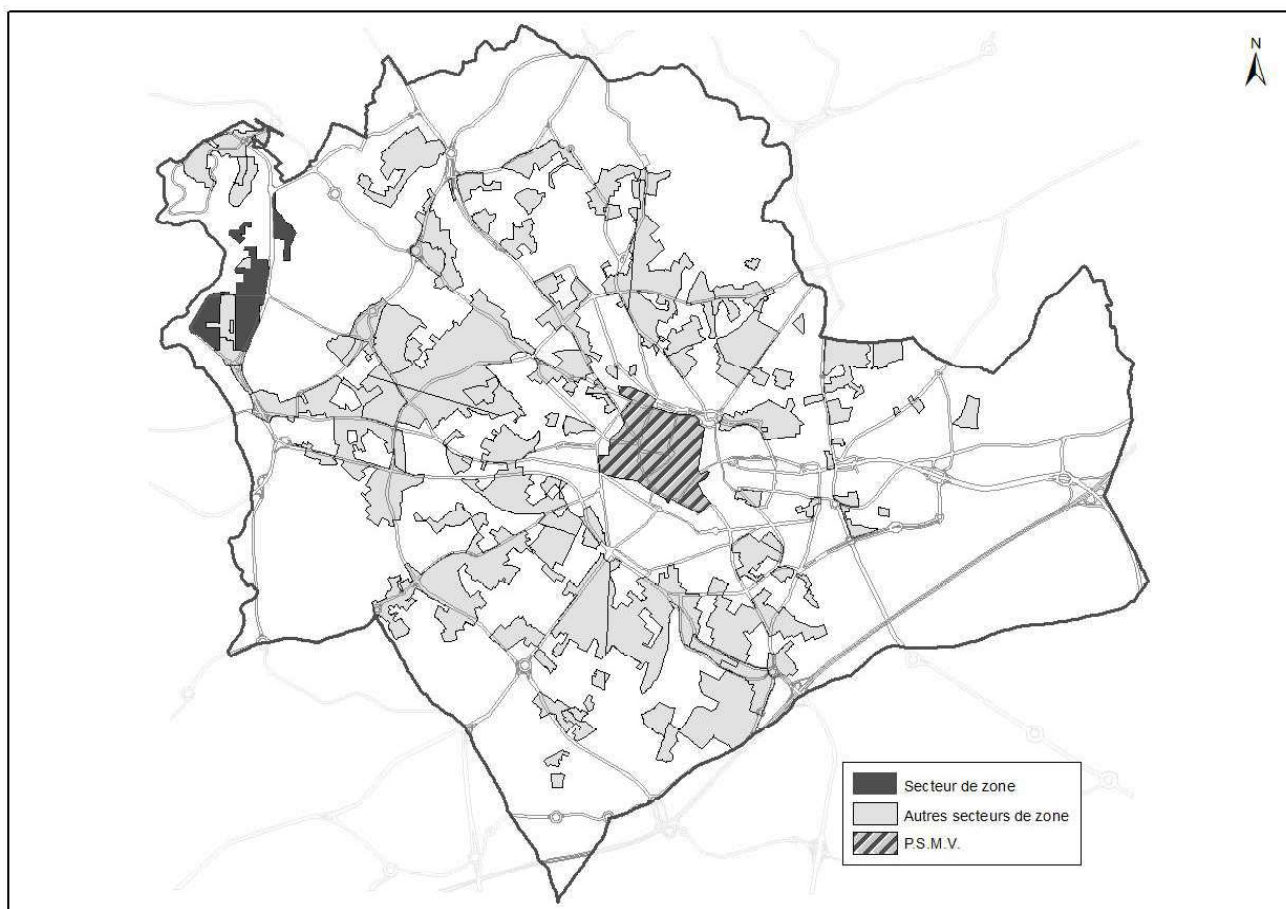
Sa traduction réglementaire correspond à celle décrite pour l'ensemble de la zone 2U1. Tous les autres secteurs de zone comportent des spécificités réglementaires par rapport à ce secteur.

Secteur de zone 2U1-2

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les îlots à caractère d'habitat collectif du quartier de la Mosson hormis ceux qui bordent le « Grand Mail » (2U1-3). Cette ancienne ZUP a produit dans les années 60 un bâti d'une densité plus importante que celle du secteur de référence 2U1-1, qu'il faut prendre en considération. Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la présente révision.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Compte tenu de la densité du tissu urbain rencontré dans ces îlots, le pourcentage d'espace libre exigé est légèrement réduit par rapport au secteur de base, soit 20% au lieu de 30%.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

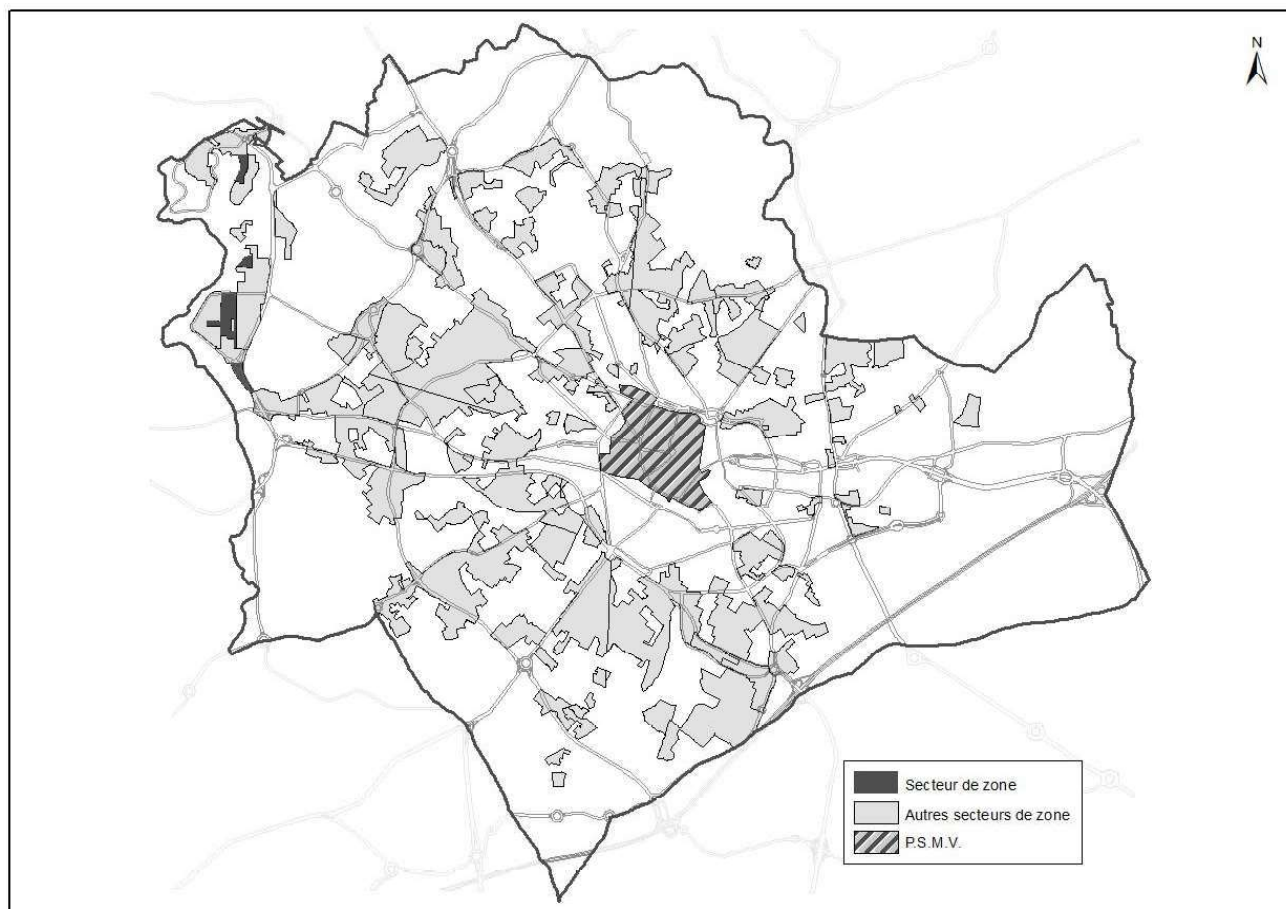
Non réglementé

Secteur de zone 2U1-3

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les îlots très denses qui bordent le « Grand Mail », au sud du quartier de la Mosson. Cette ancienne ZUP a produit dans les années 60 un bâti d'une densité plus importante que celle du secteur de référence 2U1-1. Le « Grand Mail » est la partie la plus dense de la ZUP (point de centralité du sud du quartier de la Mosson). Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la présente révision.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Mêmes règles et justifications que pour le secteur 2U1-2.

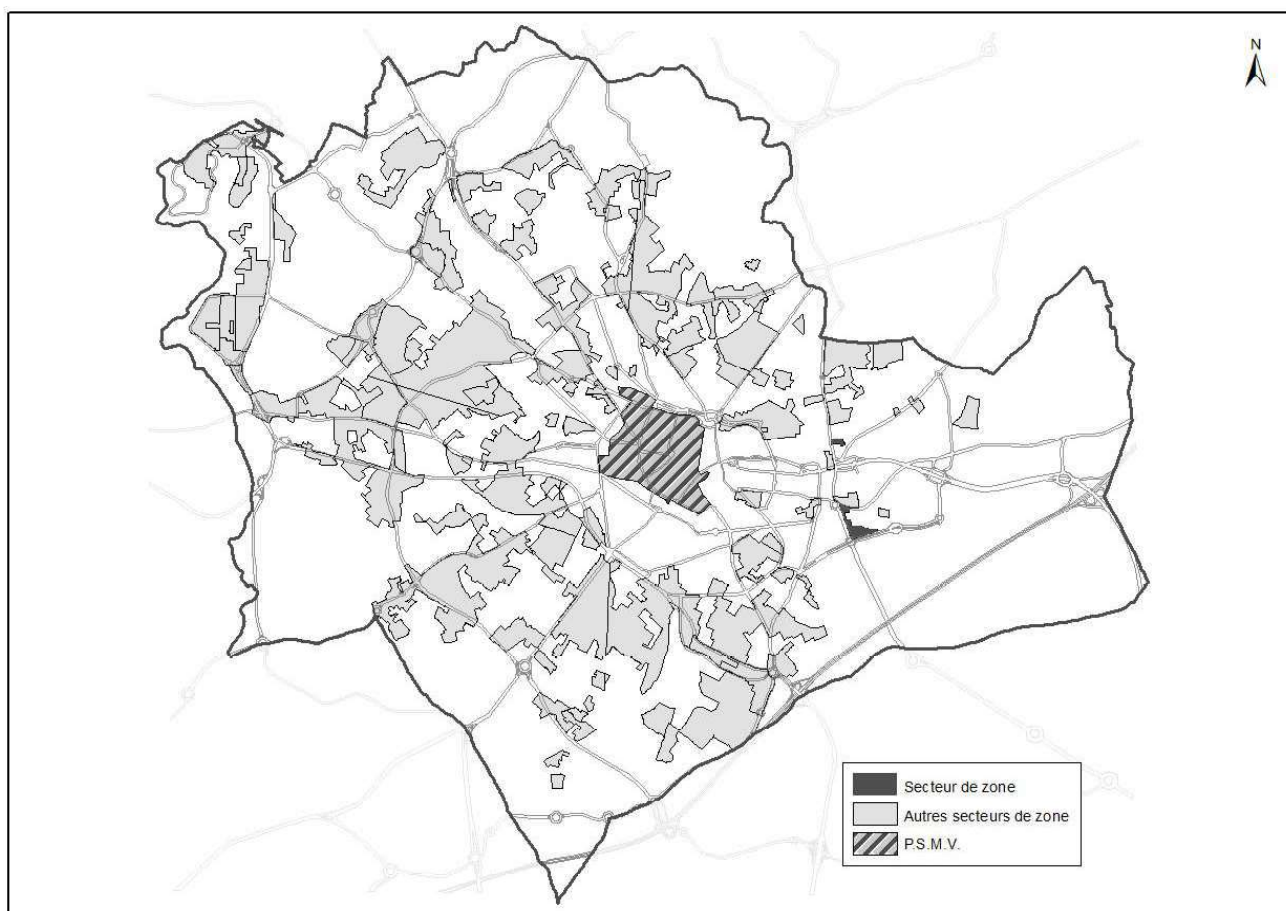
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé

Secteur de zone 2U1-4

DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur très limité, situé en front d'une avenue urbaine importante (avenue Raymond Dugrand). Cette avenue est bordée d'un côté par ce secteur où figure de petites maisons de ville (type faubourg, de hauteur très faible (R+1), alors que de l'autre côté s'est développé le front urbain dense et haut du quartier Richter (faculté de sciences économiques et de gestion). L'objectif est de constituer un corps de règle susceptible d'aider, d'inciter à la mutation de ce bâti résiduel (type faubourg) pour avoir un front bâti plus à l'échelle avec l'ampleur de l'avenue et le gabarit des immeubles du quartier récent de Richter.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Aucune rétention à la parcelle n'est imposée dans ce secteur, compte tenu de la faible taille, le plus souvent, des parcelles qui le constituent.

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

Règle de prospect plus souple que celle du secteur 1U1-1, compte tenu de la grande largeur de la voie.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité de construire en mitoyenneté.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

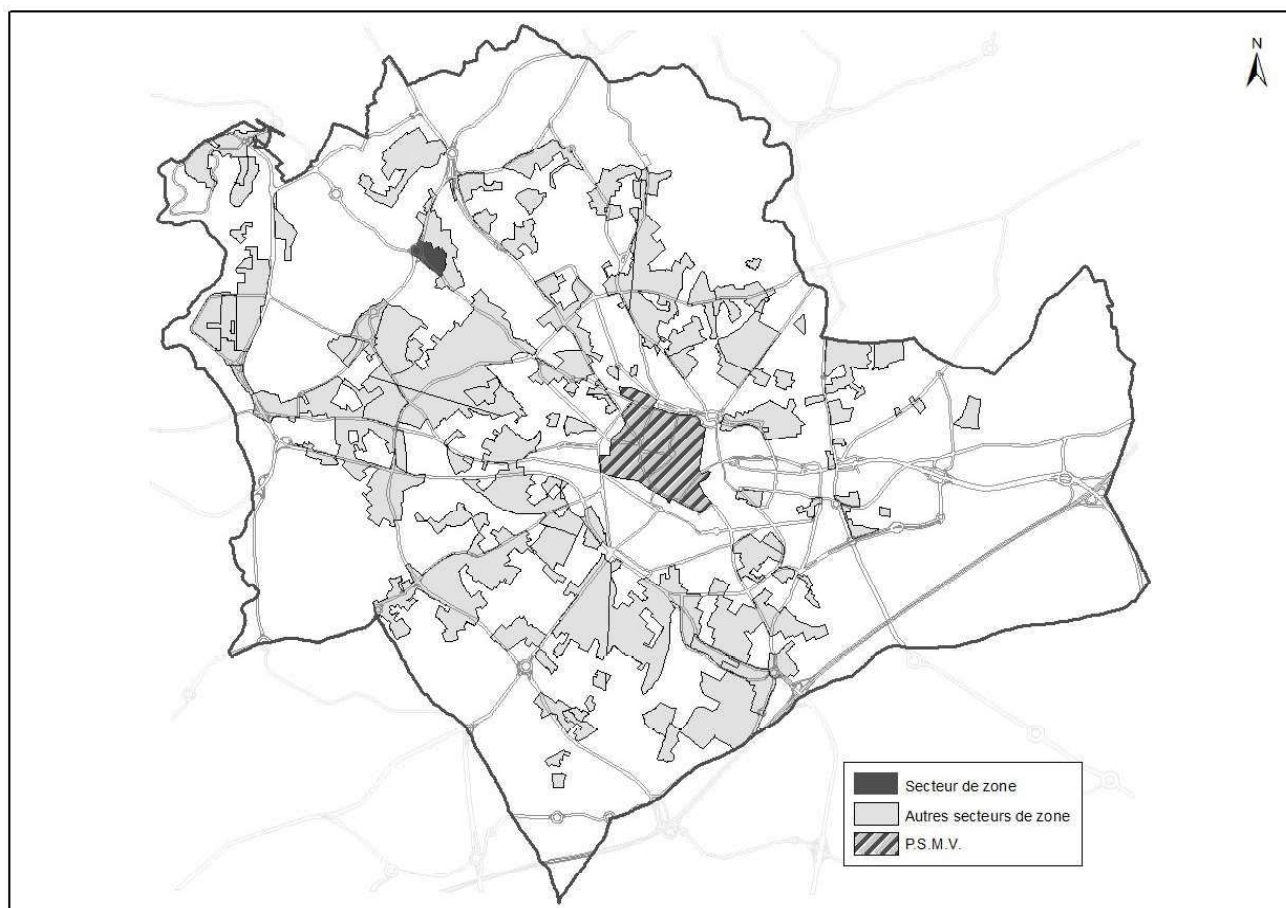
Faible pourcentage d'espace libre imposé (5%) compte tenu de la faible taille du parcellaire et de la volonté de produire une certaine densité.

Secteur de zone 2U1-5

DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble immobilier récent à usage d'habitation couvert par le périmètre d'une ZAC (Mas des Moulins). Les règles d'urbanisme imposées sont relativement souples.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Jouxtant le rond-point du château d'O entre l'avenue des Moulins et l'avenue du Père Soulas, la ZAC des Moulins se situe dans un ensemble paysagé (d'une surface de 5,3ha) avec de faible densité des constructions.

Tout en répondant à la diversité des besoins présents et futurs en matière de logements, cette ZAC permet de promouvoir un environnement de qualité par le respect des servitudes de protection et de conservation du château d'O tout proche et par la préservation des espaces verts couvrant 50% de la surface du terrain.

Constitué entre autre par des EBC existants, le paysagement a été complétée grâce à la création d'espace vert imposés sur chaque lot, avec des placettes et des allées paysagées et enfin par la remise en valeur et le paysagement du lit du Verdanson.

L'insertion du programme dans l'espace urbain existant a été rendu possible d'une part, par le biais de l'extension du mas existant et de la création du bâti voisin sur un thème architectural « traditionnel » harmonisant existant et futur et d'autre part, à la faveur de la réalisation en limite de propriété, de constructions de tendance contemporaine synonymes de transition entre le noyau « traditionnel » et des opérations récentes à proximité de la ZAC. L'ensemble est composé d'immeubles collectifs en R + 3 organisé dans un ensemble résidentiel très vert, seul les abords de la rue Saint Priest reçoit des constructions en alignement sur cette voie.

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

Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les façades latérales peuvent être implantées en mitoyenneté. Dans le cas contraire : règle de prospect.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Faible pourcentage d'espace vert : 10%.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Densité exprimée en surface de plancher (ZAC).

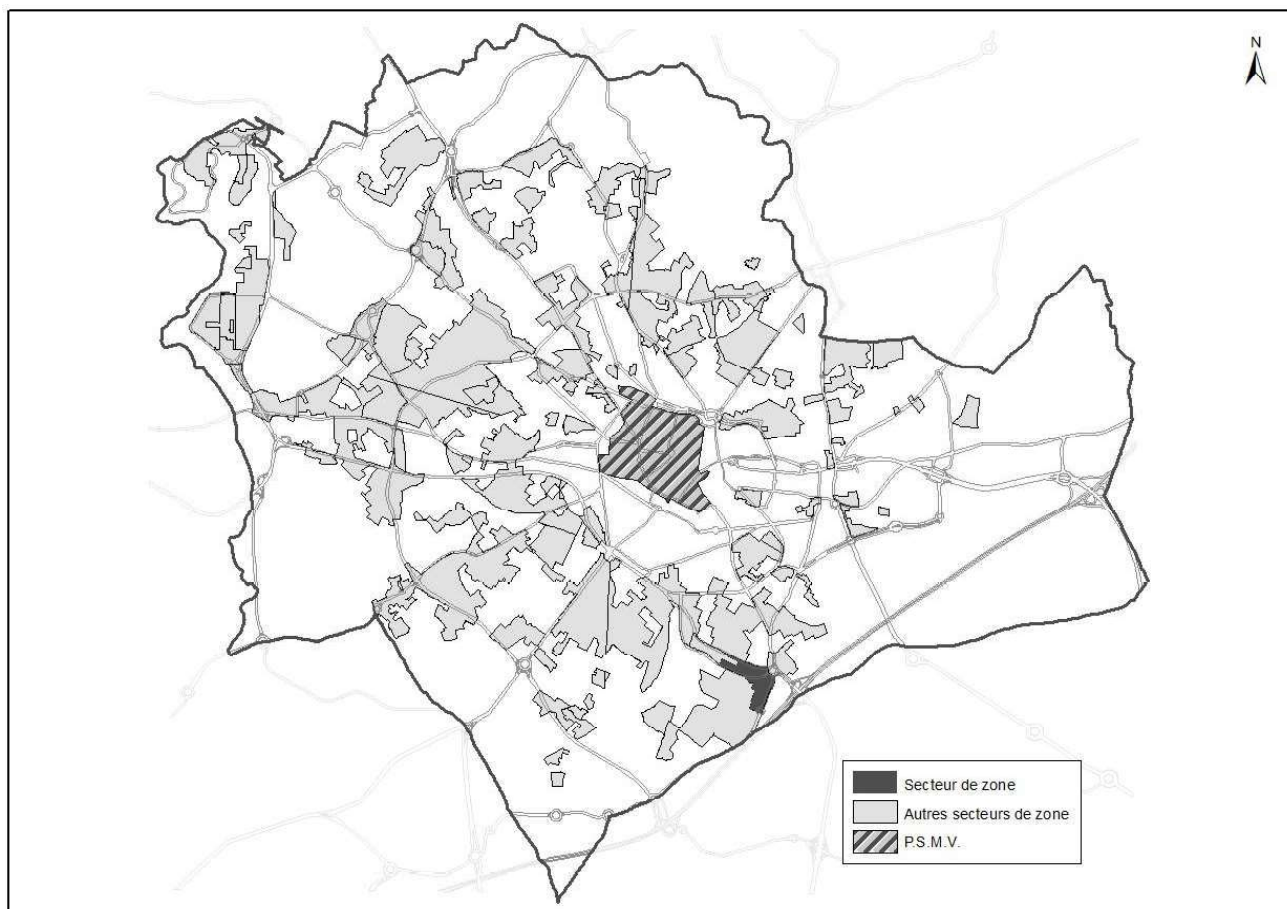
Secteur de zone 2U1-6

DESCRIPTION

Ce secteur couvre la quasi-totalité du parc d'activité vieillissant des Près d'Arènes, situé en limite sud de la commune. Il a été créé dans le cadre de la présente révision pour permettre une mutation progressive de ce parc d'activité vers un quartier résidentiel. Il semble en effet, compte tenu de sa position géographique dans la « ville centre d'agglomération », à proximité immédiate de la future 3^{ème} ligne de tramway, plus opportun de voir se développer ici un quartier résidentiel où la mixité urbaine s'exprimera pleinement. Une partie au moins des activités économiques présentes sur la zone sont installées dans un cadre bâti vétuste. Elles pourraient utilement être relocalisées dans des secteurs de l'Agglomération plus appropriés à leur vocation.

Aussi toutes les règles définies dans ce secteur incitent à la mutation progressive vers de l'habitat. L'îlot ouvert sera la forme urbaine recherchée, ce qui signifie que les alignements bâtis sur le domaine public (épaulement du domaine public souhaité) seront régulièrement interrompus afin de ménager des percées vers les cœurs d'îlots dégagés de toutes constructions.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Rétention à la parcelle imposée y compris dans le cas d'une démolition-reconstruction et sans prendre en compte, dans ce cas, une quelconque notion « d'avantage acquis » (la situation existante d'imperméabilisation n'est pas prise en compte, seule compte la situation future d'imperméabilisation). L'objectif est d'améliorer la prise en compte du pluvial à l'occasion de la mutation d'occupation du sol souhaitée.

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

Alignement sur le domaine public (rez-de-chaussée commerciaux souhaités) le long des deux voies principales du secteur (rue de l'Industrie et rue du marché gare).

Recul de 3m (préservation d'un espace libre privatif planté entre bâti et domaine public) dans les autres cas.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Mitoyenneté ou retrait minimum $L \geq H/2$ et 6m minimum.

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

Distance minimum de 8m entre constructions.

Article 9 : « emprise au sol »

Inconstructibilité au-delà d'une bande de 20m à partir du domaine public (volonté d'un urbanisme aéré notamment en cœur d'îlot. La densité s'exprime principalement le long des voies, épaulées par le bâti).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale plus haute le long des deux voies principales (19m), 16m partout ailleurs (habitat collectif).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Hauteur maximale des clôtures 1,70m dont 0,60m du mur bahut surmonté d'un grillage. Volonté d'avoir des hauteurs de clôture limitées, pour ce quartier périphérique, bordé de rues calmes et secondaires.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Pourcentage d'espace libre moyen : 20%

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

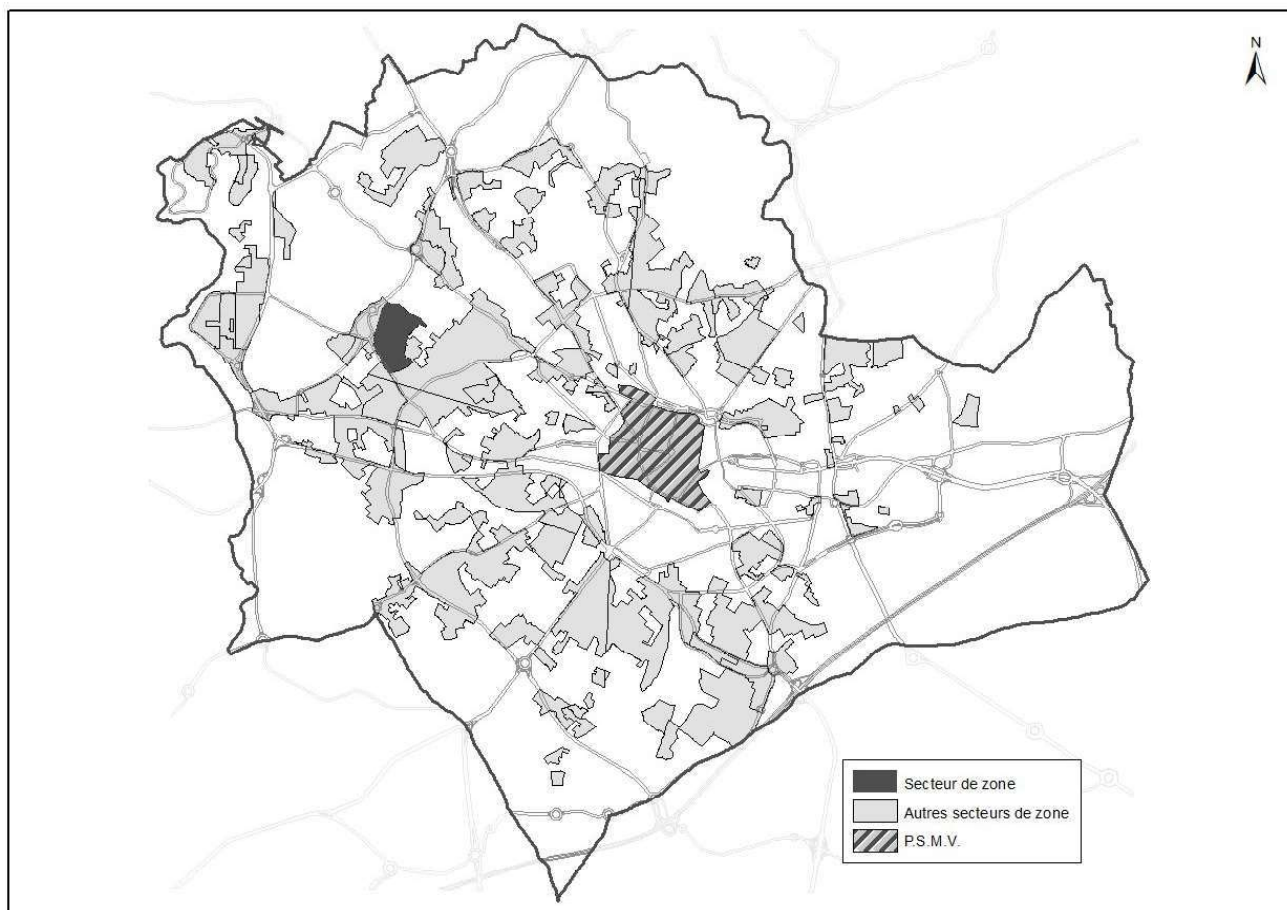
Non réglementé

Secteur de zone 2U1-7

DESCRIPTION

Ce secteur couvre le périmètre de la ZAC d'Alco.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La ZAC d'Alco a été créée pour réaliser au Nord-Ouest de la ville, un quartier urbain structurant, en accompagnement de l'Hôtel de Département de l'Hérault. Elle comprend un bâti constitué d'habitats collectifs, d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Cet ensemble prend la forme d'îlots avec des cours centrales privées situées en alignement ou en retrait de la voirie publique de distribution avec des espaces verts au pied des immeubles, ponctuée par une série de placettes. Ces aménagements sont complétés en leur centre par le vaste espace boisé classé du Mas d'Alco, avec son jardin à la française, unité paysagère de grande qualité autour de laquelle s'organise l'ensemble de la composition urbaine du quartier, avec un parc urbain ouvert au public. Cet espace est aisément relié aux autres quartiers de la ville par des radiales (avenue du Mas d'Alco, avenue de Lodève...) et des voies primaires telles que l'avenue des Moulins.

Les règles du secteur de base 2U1-1 sont adaptées à cet aménagement à l'exception de la hauteur maximale qui est beaucoup plus limitée (10m au lieu de 21m).

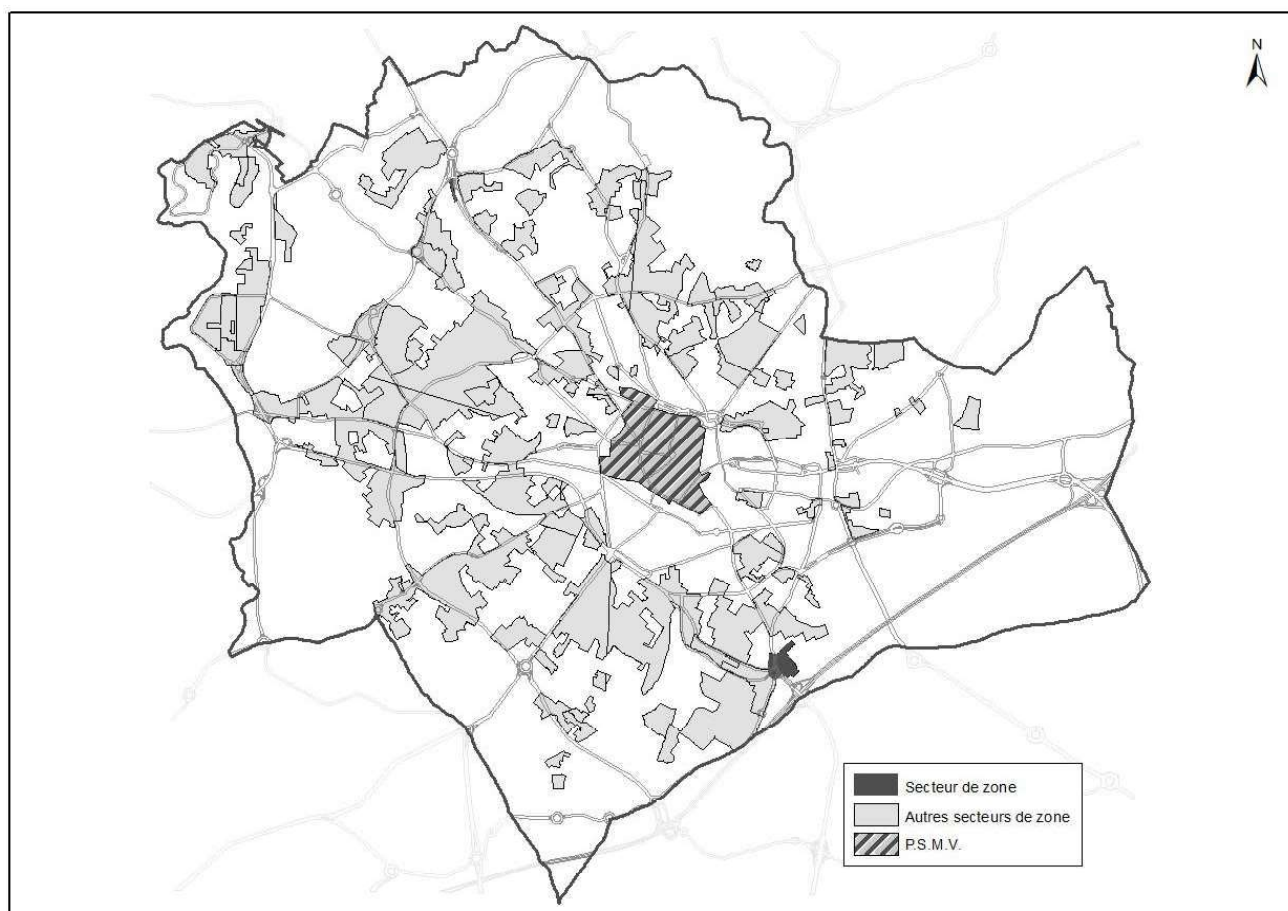
La densité (article 14) est exprimée en surface de plancher dans la mesure où ce secteur est couvert une zone d'aménagement concerté.

Secteur de zone 2U1-8

DESCRIPTION

Ce petit secteur de zone comprend deux petits secteurs situés le premier le long de la route de Ganges avec pour dessein le développement d'une opération d'ensemble sur les terrains dits « Occitanie » et le second sur le rond-point des Près d'Arènes dans le cadre du développement du quartier des Près d'Arènes et de sa mutation progressive vers un quartier d'habitat.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Route de Ganges, l'opération d'ensemble prévoit la réalisation de logements sociaux, de logements pour étudiants et des logements en accession constituant un front urbain fort en entrée de la Ville le long de la route de Ganges. Ces constructions pouvant atteindre 5 à 6 étages seront séparées de cette voie par un trottoir paysagé.

L'accès à ces logements sera rendu possible par la création d'une voie publique donnant sur la rue de la Cardonille, afin de respecter la règle générale du PLU interdisant une jonction directe sur les voies importantes (la route de Ganges en l'occurrence).

Sur le rond-point des Près d'Arènes, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en recul sur la rue Saint hilaire et l'avenue de Palavas.

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

Possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de 6 mètres et 8 mètres sur la rue Saint Hilaire.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Deux périmètres de hauteur définissent la zone : 12 et 21 mètres.

Secteur de zone 2U1-9

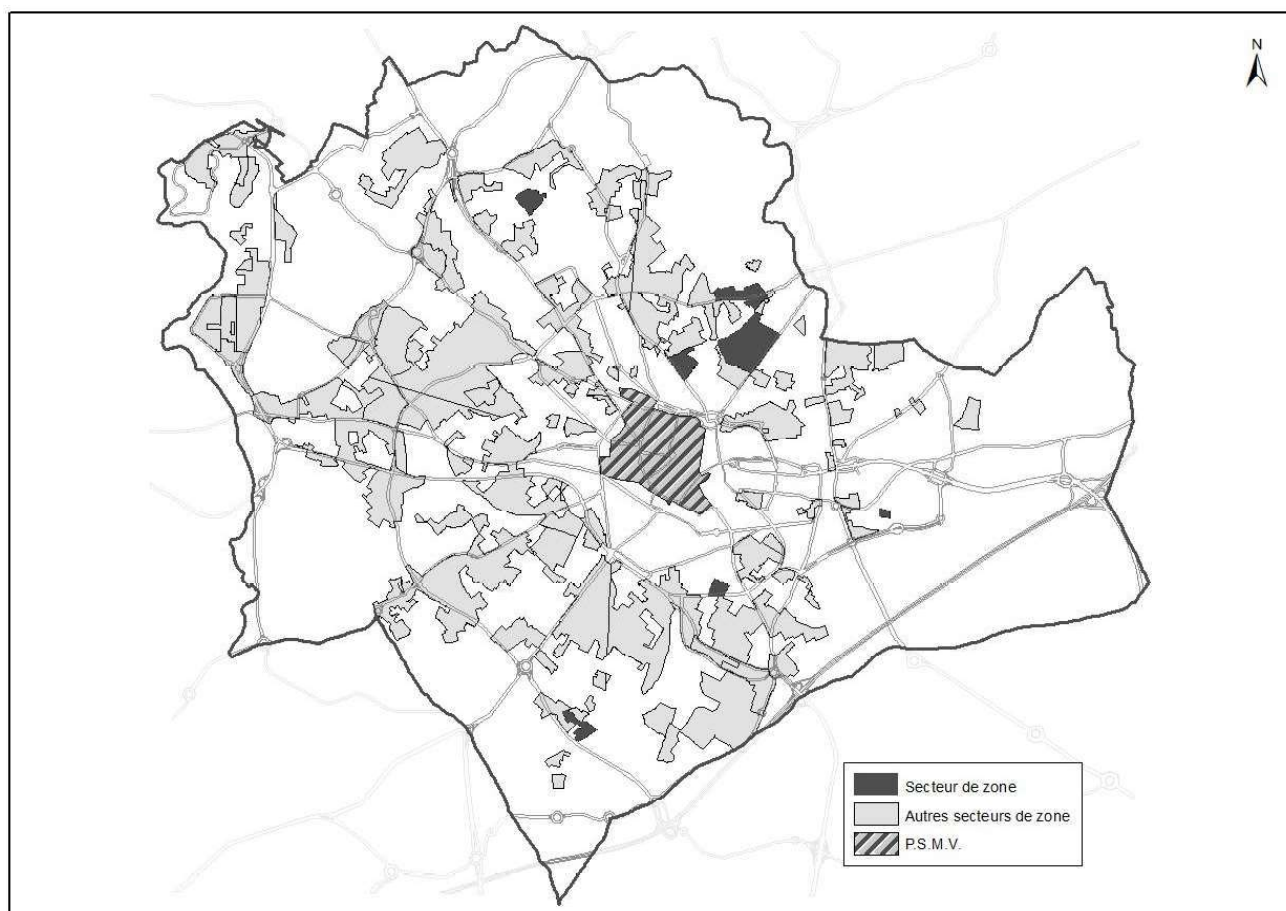
DESCRIPTION

Ce secteur de zone comprend cinq secteurs :

- un secteur d'habitat résidentiel, collectif, situé dans le périmètre de Grand Cœur (centre ville) au nord de l'écusson historique de part et d'autre de l'avenue St-Lazare et le long de la rue du 81^e R.I. ;
- un secteur d'habitat de petits collectifs situé en face du futur quartier des Grisettes, à proximité de la ligne 2 du tramway, assurant une transition entre des zones pavillonnaires déjà constituées et des zones plus denses en bordure du boulevard Pavelet ;
- un secteur résidentiel collectif situé dans le secteur du Mas de Calenda ;
- le secteur de la cité Mion ;
- un secteur d'habitat de petits collectifs au carrefour de la route de Vauguières et de la rue Leonard de Vinci, dans le prolongement de la ZAC des Jardins de la Lironde et à proximité du tramway.

Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la révision pour augmenter légèrement la hauteur maximale autorisée : de 13m (ancien indice du POS) à 15m permettant la réalisation d'immeubles de 4 étages, ce qui semble plus en adéquation avec le bâti existant environnant et l'objectif de densification, là où cela est possible, des secteurs de Montpellier

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

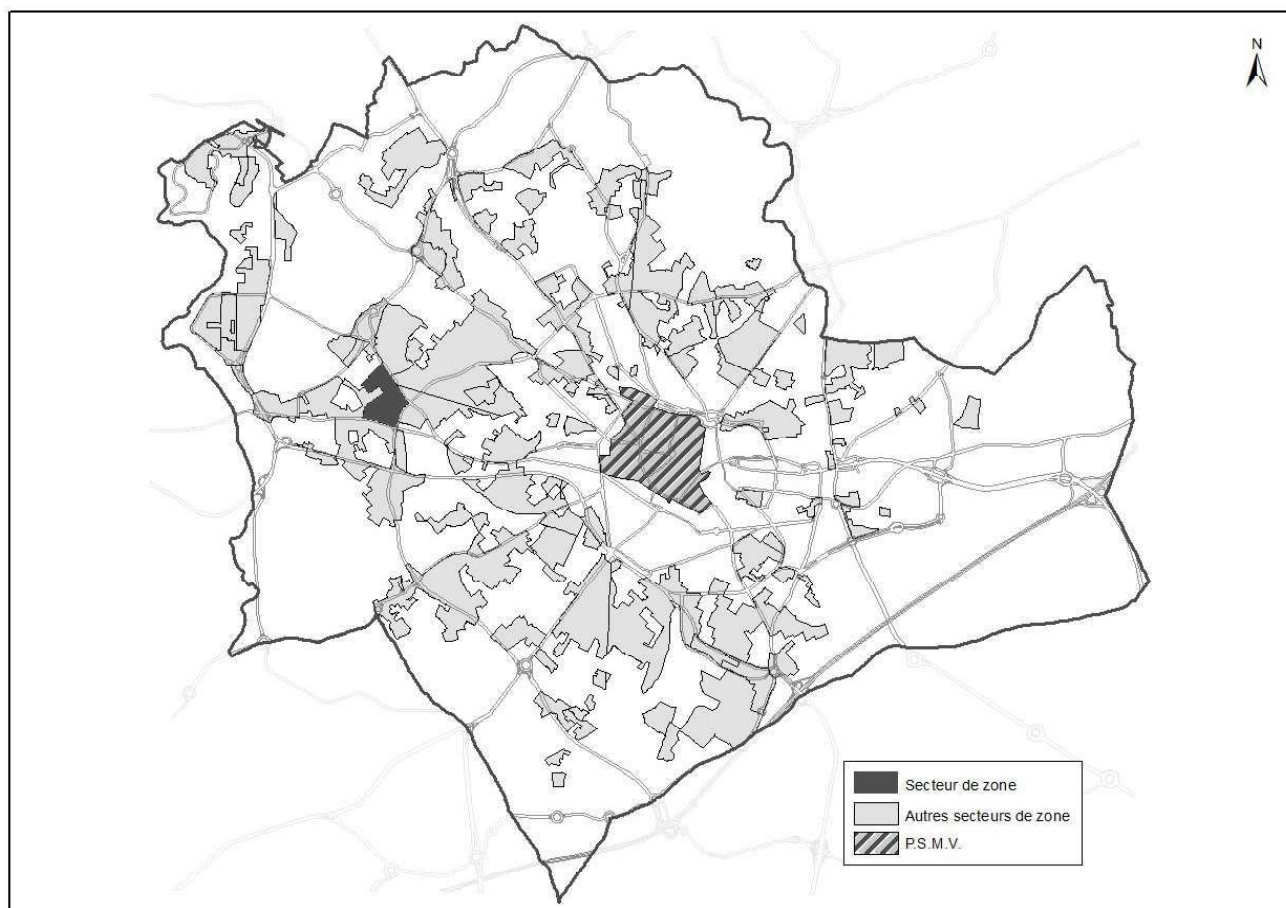
Hauteur maximale fixée à 15 mètres permettant la réalisation d'immeubles de 4 étages.

Secteur de zone 2U1-10

DESCRIPTION

Le secteur du Petit-Bard-Pergola situé au cœur du quartier des Cévennes constitue un pôle très important d'habitat collectif de la ville (classé en ZUS au titre de la politique de la ville).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Le site s'intègre dans un environnement bordé à l'ouest par une zone d'habitat pavillonnaire et à l'est par du collectif et des équipements publics le rattachant au tissu urbain dense de la ville centre.

Le secteur du Petit-Bard se compose de deux copropriétés privées réparties en onze bâtiments (Petit-Bard 812 logements et Appollinaire 42 logements).

L'ensemble bâti du Petit-Bard constitue à l'heure actuelle une zone d'habitat très dégradé nécessitant une restructuration en profondeur.

Un projet de rénovation urbaine élaboré pour ce secteur sur la période 2005-2009 vise l'amélioration de l'habitat (démolition des immeubles hauts dont la sécurité est défaillante, reconstruction de logements plus grands, réhabilitation de logements...) l'ouverture du quartier

(création de voies nouvelles...), l'impulsion d'une mixité urbaine et sociale (diversité de l'habitat...).

Le projet de rénovation urbaine contribuera à changer l'image du quartier. L'objectif est de scinder l'importante copropriété du Petit-Bard en plusieurs unités immobilières de taille moyenne, d'ouvrir de nouvelles voiries et de renforcer le paysagement.

Un secteur de zone a été nécessaire pour adapter quelques règles de base aux exigences du projet évoqué ci-dessus.

Article 12 : « Stationnement ».

La règle de stationnement a été allégée, compte tenu du caractère très social de ce quartier (pas du logement HLM institutionnalisé, mais il s'agit de logement social de fait). La règle minimale exigée est plafonnée à une place/logement au lieu de deux places/logement pour le secteur de base 2U1-1.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Compte tenu de la très forte densité existante de ce quartier (surface bâti mais aussi surface nécessaire du parking en surface) il a été jugé opportun de réduire le pourcentage d'espace libre exigé (10% de la surface de la parcelle au lieu de 30% pour le secteur de base). Cela n'exclut pas la réalisation d'espaces verts publics de qualité dans le cadre du projet d'ensemble.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

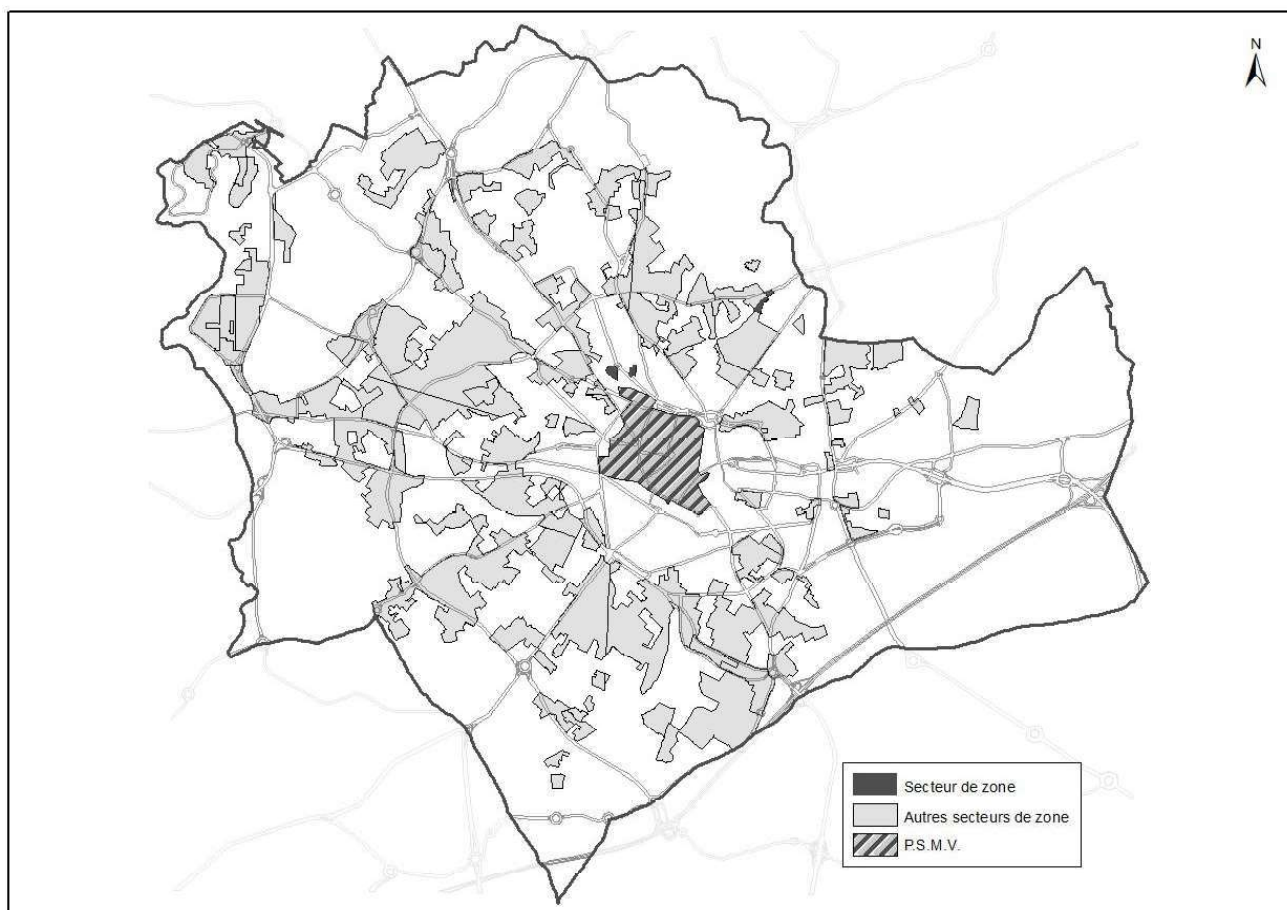
Non réglementé

Secteur de zone 2U1-11

DESCRIPTION

Situé en première et 2ème couronne d'urbanisation de la ville, ce secteur concerne des secteurs de renouvellement urbain pour lesquels les conditions d'urbanisation sont définies au moyen d'emprises maximales des constructions.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée dans les documents graphiques du PLU.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain, ménageant des transitions avec les bâtiments voisins existants Cinq périmètres de hauteurs sont définis.

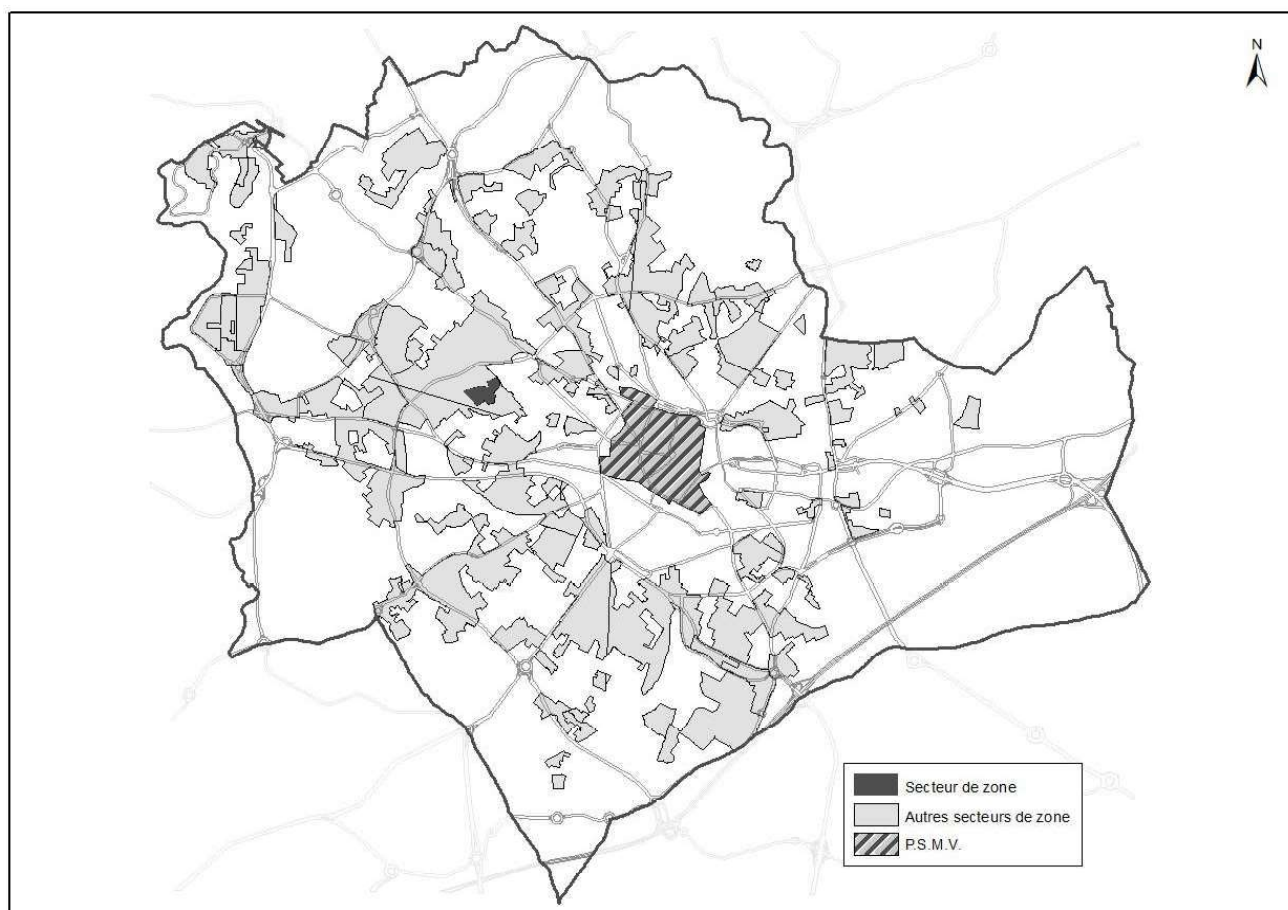
Secteur de zone 2U1-12

DESCRIPTION

Ce secteur concerne :

- une partie du campus universitaire de Montpellier SupAgro autour de la rue Croix de Las Cazes qui, dans le cadre de l'opération Campus, fait l'objet d'un plan de réaménagement visant une meilleure articulation des sites universitaires entre eux (SupAgro, Faculté de Pharmacie, cité universitaire de Boutonnet) et la valorisation des ambiances paysagères existantes ;
- le site de Mas de Campagne.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale admissible est limitée à 18 mètres.

Article 12 : « Stationnement des véhicules ».

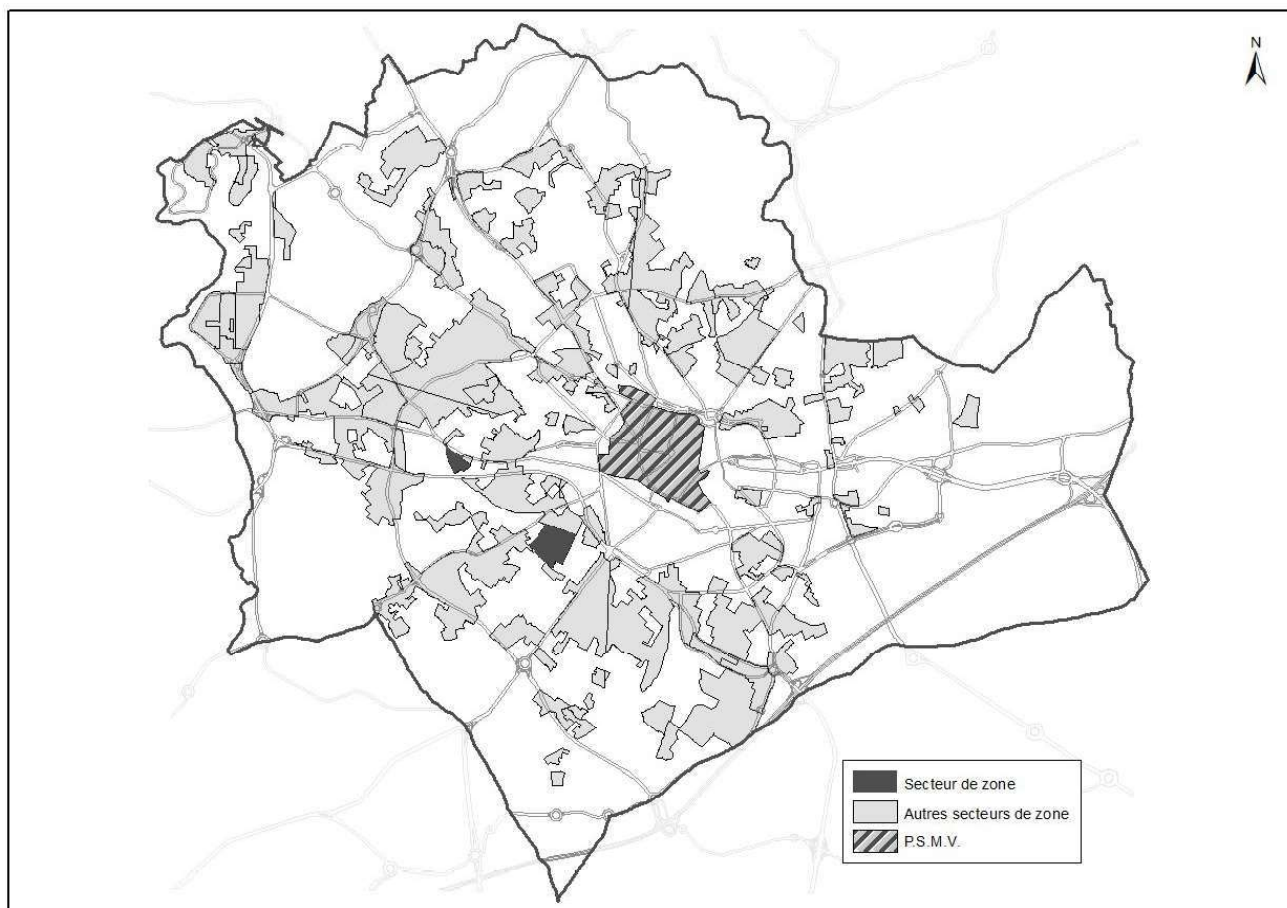
La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 75m² de surface de plancher au lieu de 50 m² pour les constructions destinées à l'habitation.

Secteur de zone 2U1-13

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les sites de l'ancienne caserne Guillaut et de l'ancienne gendarmerie de l'avenue de Lodève. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs par l'introduction d'une mixité fonctionnelle (logements, activités commerciales, services notamment médicaux).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

Quatre périmètres de hauteur définissent le secteur : 21, 24, 25 et 36 mètres.

Article 12 : « Stationnement des véhicules »

Possibilité de mutualisation entre les besoins des pendulaires et les besoins des résidents.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

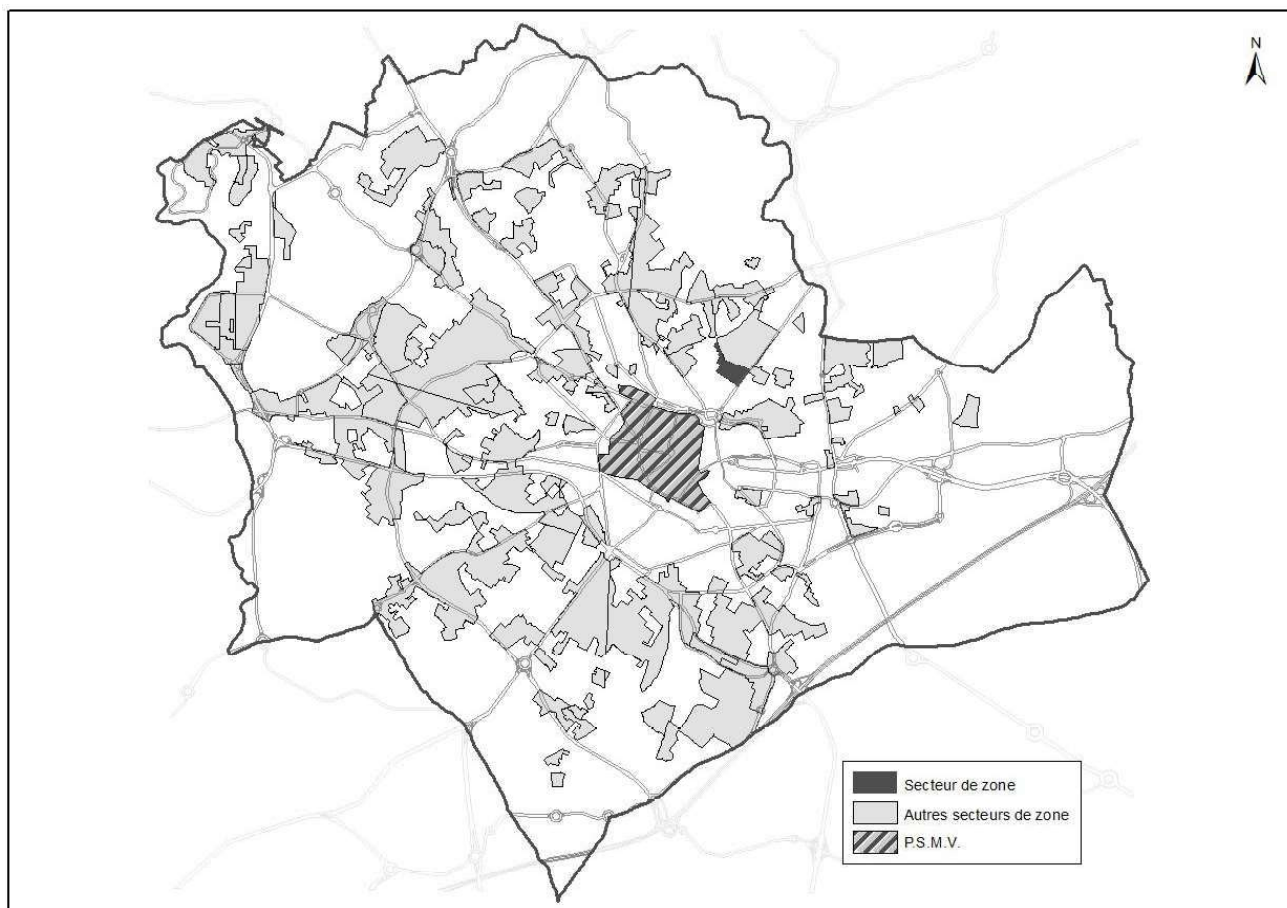
Non réglementé.

Secteur de zone 2U1-14

DESCRIPTION

Secteur d'habitat résidentiel collectif situé dans le périmètre de Grand Cœur (centre-ville) au nord de l'écusson historique, à l'ouest de l'avenue de Nîmes et au sud de la rue du Jeu de Mail des Abbés.

LOCALISATION



TRADUCTION REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 « Espaces libres et plantations ».

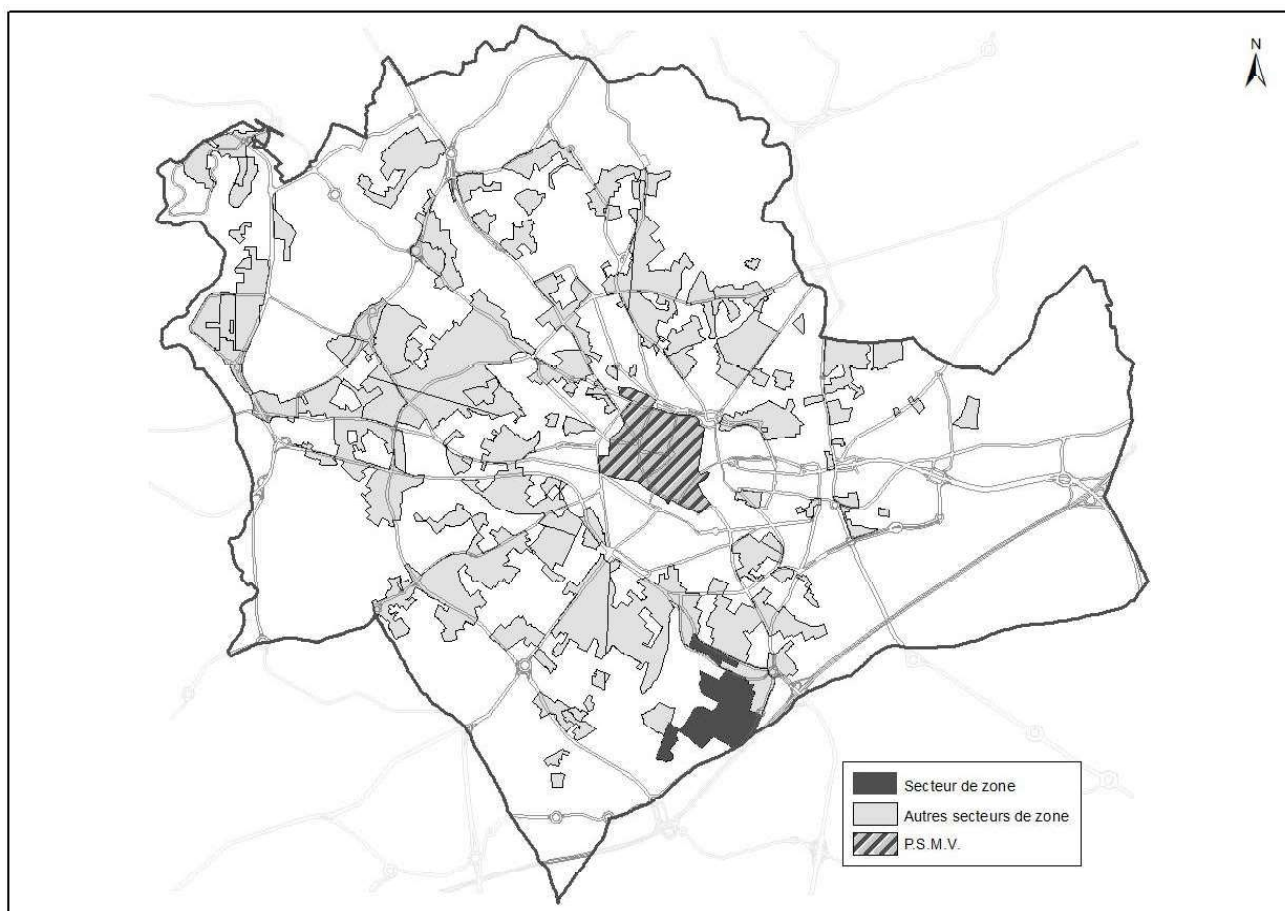
Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U1-15

DESCRIPTION

Ce secteur couvre une partie du parc d'activité des Près d'Arènes en voie de mutation progressive vers un quartier mixte d'habitat/activités dans le cadre de la ZAC de la Restanque. Ayant vocation à muter et à entrer en phase opérationnelle à court et moyen terme, il présente des caractéristiques réglementaires spécifiques en termes d'implantation et de hauteur des constructions.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

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

Implantation à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 5 mètres à compter de l'alignement, le long des emprises publiques, sauf le long du ruisseau Lantissargues.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à celle-ci.

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

Distance minimum de 4 m entre constructions.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

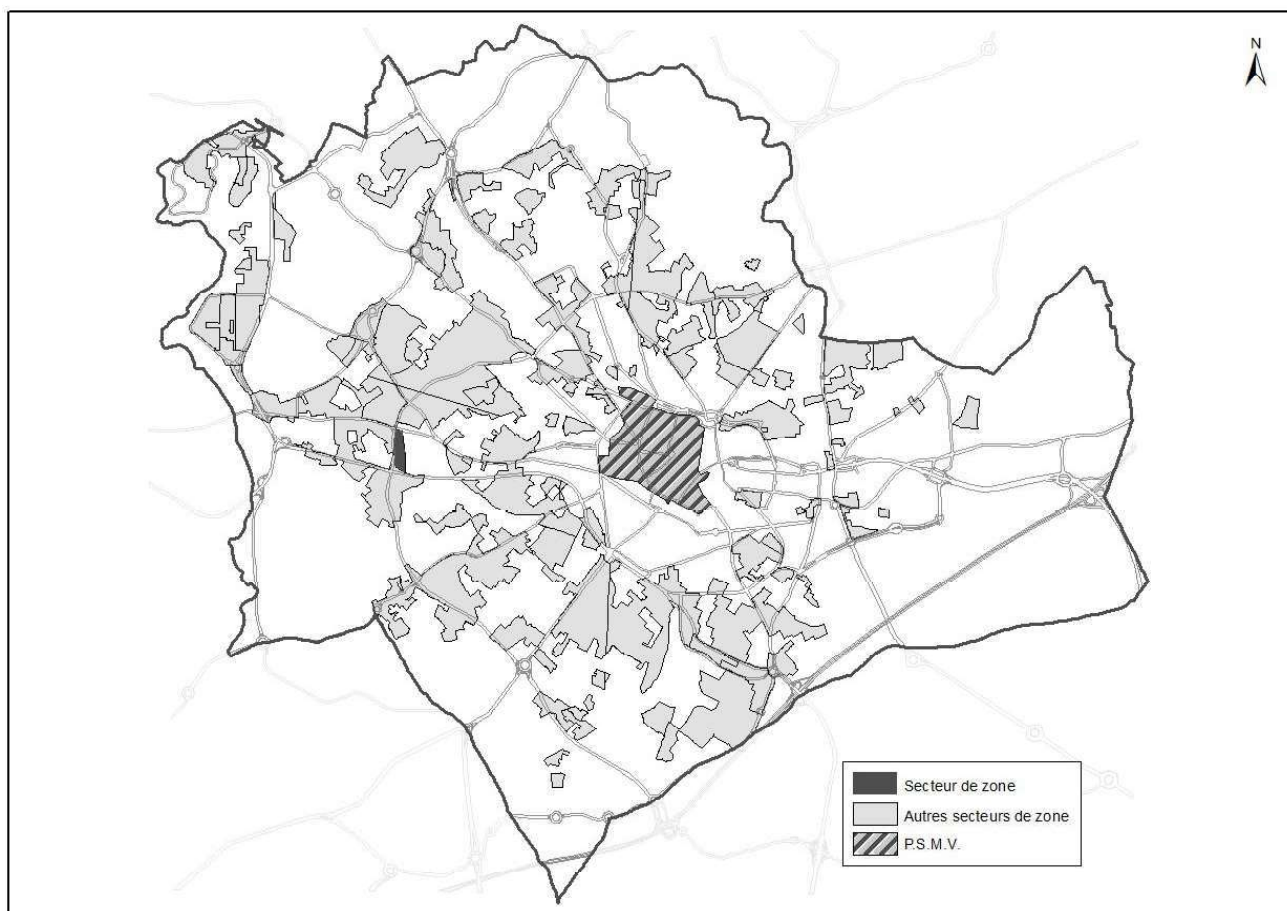
19 mètres

Secteur de zone 2U1-16

DESCRIPTION

Situé à l'est de l'avenue des Garrats, ce secteur a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et l'introduction d'une mixité des fonctions urbaines sur une vaste entité peu qualifiée.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 : Espaces libres et plantations

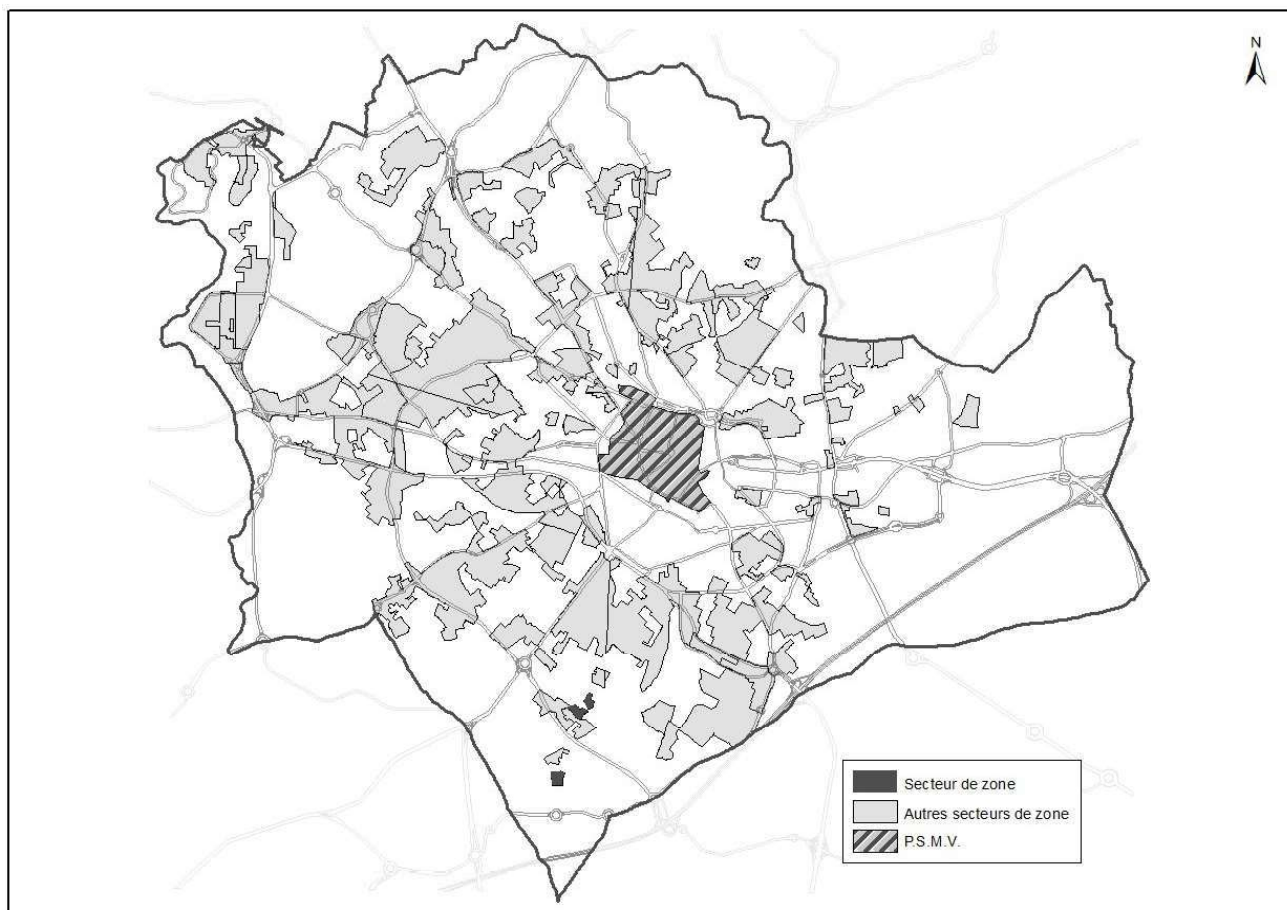
Obligation de réaliser au minimum 10% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U1-17

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

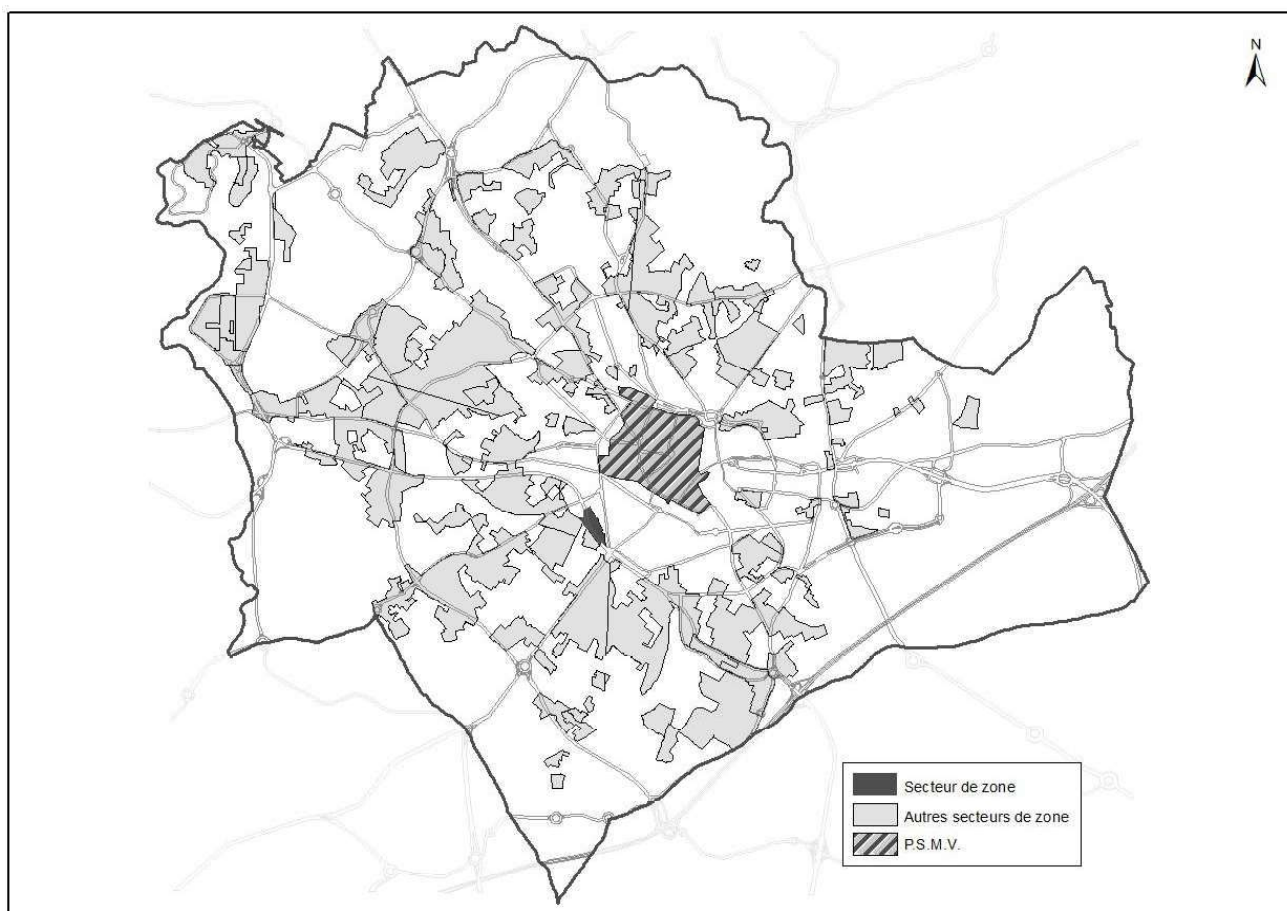
12 mètres

Secteur de zone 2U1-18

DESCRIPTION

Ce secteur Liberté-Chaptal se distingue par des règles particulières d'implantation et de hauteur et d'espaces libres

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

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

Règle générale de prospect ou implantation en retrait de 5 ou 10 m (le long des voies Adam de Craponne, Adolphe Nourrit, Liberté).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Règle de prospect avec retrait minimum de 3 à 12 mètres selon les voies.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage :

- dans le périmètre A :15 mètres
- dans le périmètre B :18 mètres
- dans le périmètre C :21 mètres
- dans le périmètre D :24 mètres

Article 13 : Espaces libres et plantations

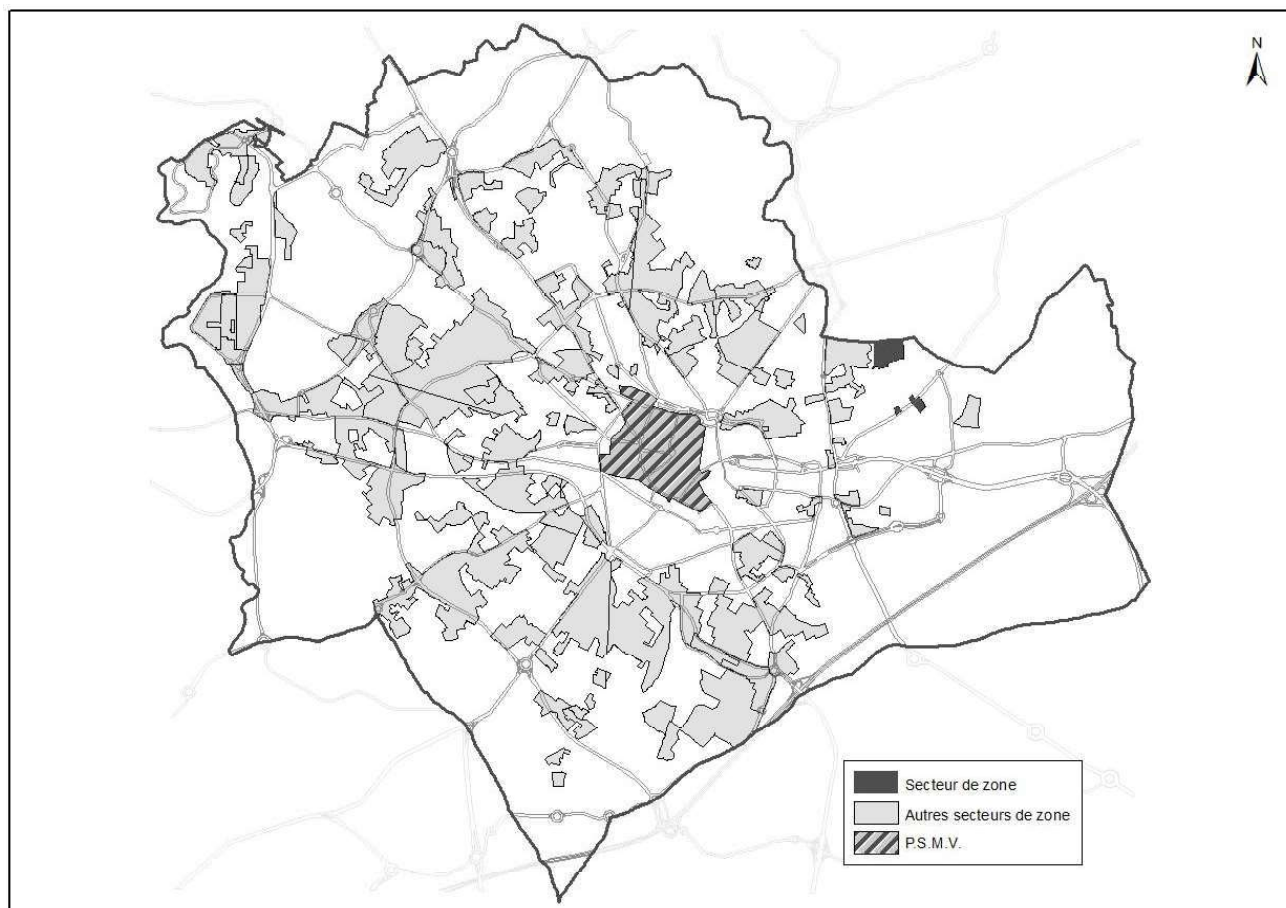
Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U1-19

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain du plateau de la Pompignane.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage. Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 52 m NGF
- 58 m NGF
- 64 m NGF
- 65 m NGF

Article 12 : Stationnement

Des conditions de stationnement spécifiques sont édictées

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

Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.

- constructions destinées à l'habitation : 1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement). La norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.
- constructions destinées au commerce : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

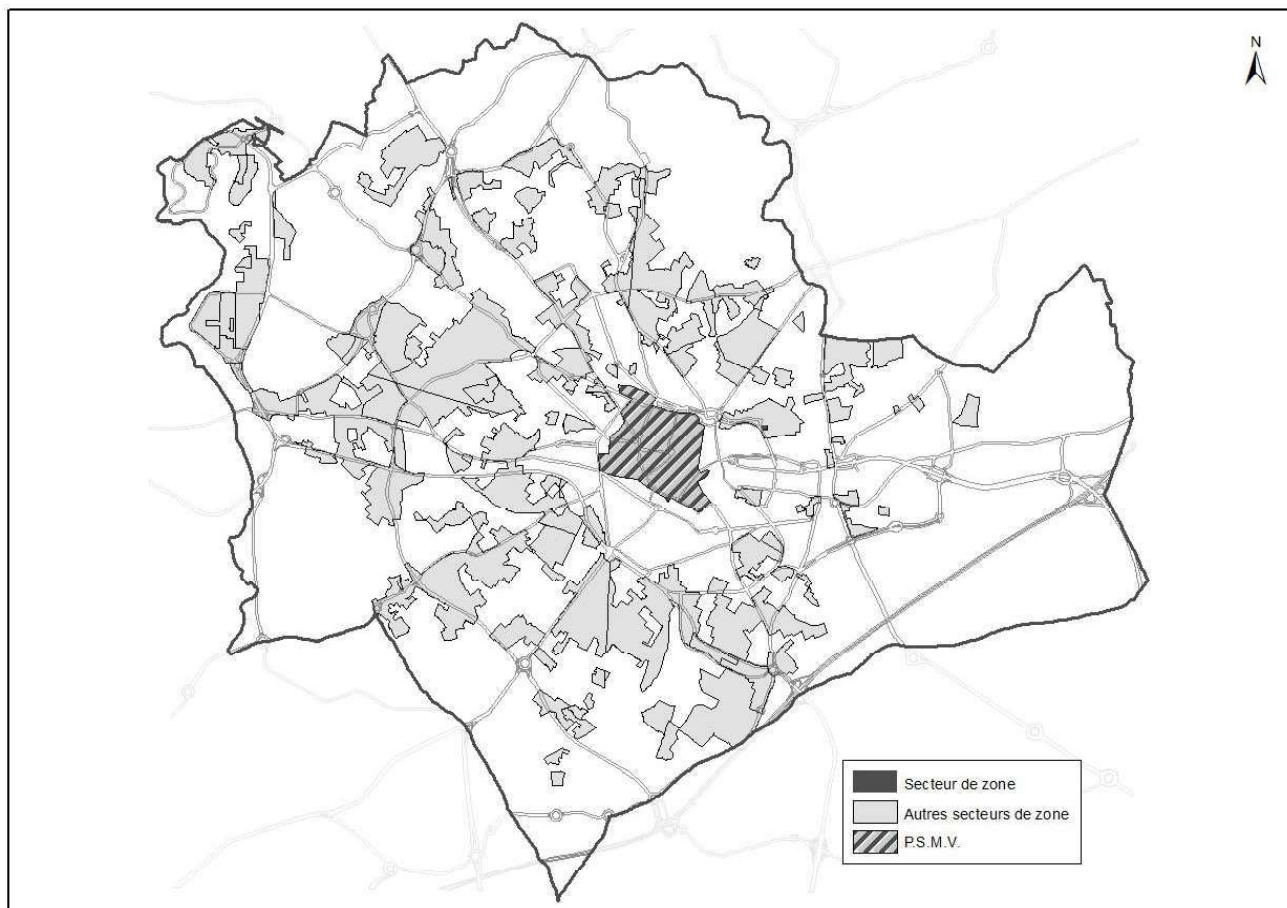
Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

Secteur de zone 2U1-20

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain au niveau du centre commercial Parc à Ballons.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

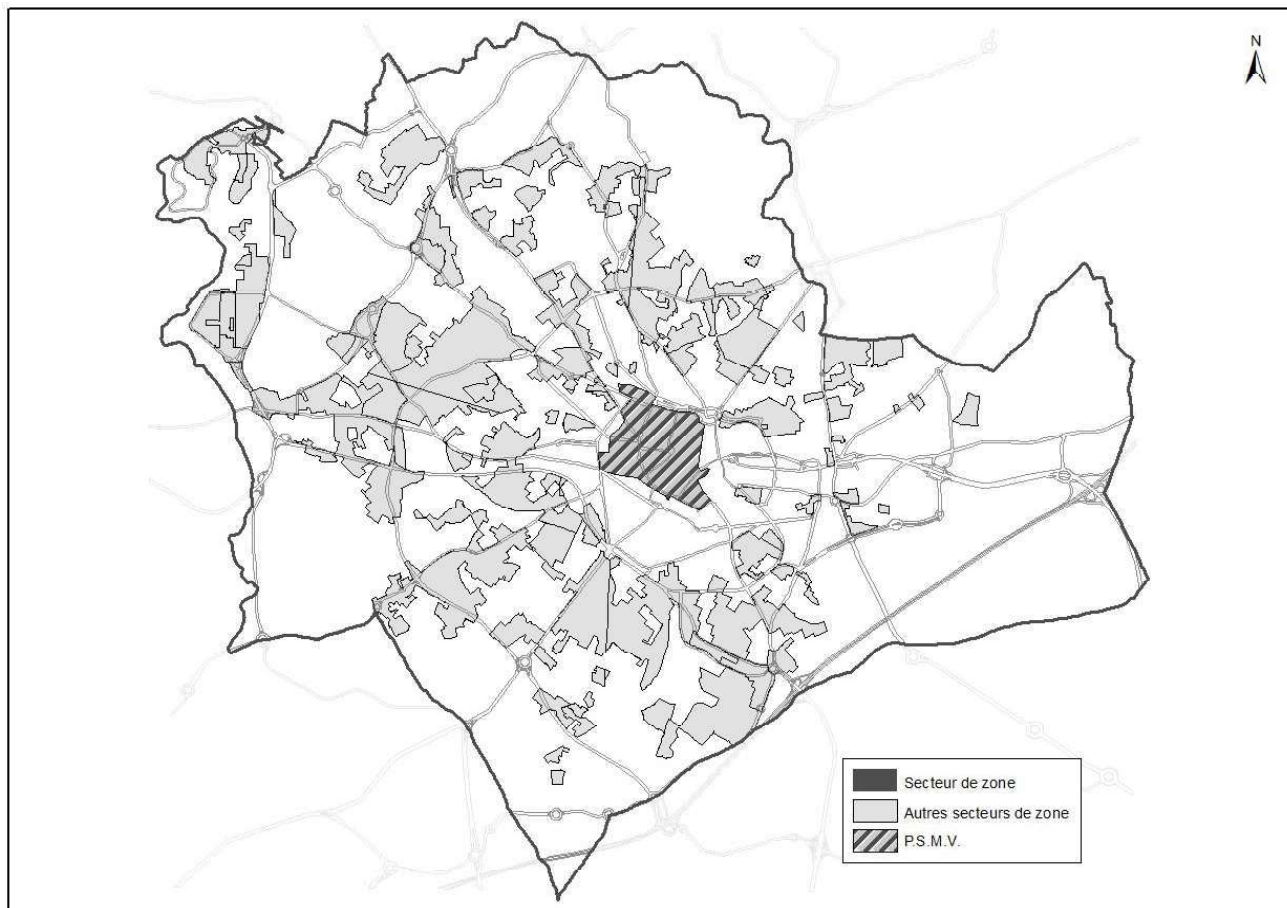
Hauteur maximale des constructions : 53 mètres.

Secteur de zone 2U1-21

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain le long de la route de Mende.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

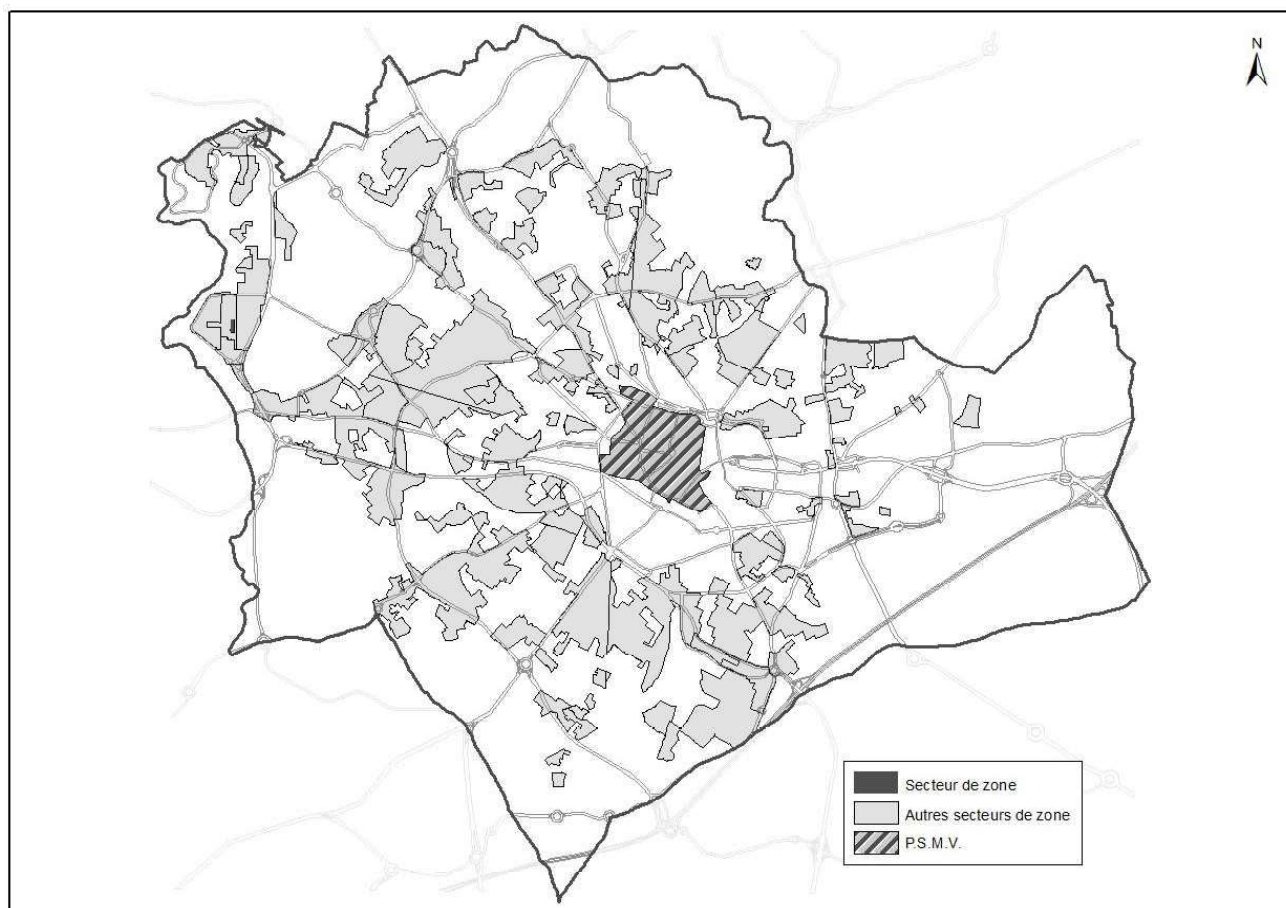
La hauteur est limitée à 15 m.

Secteur de zone 2U1-22

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre certains îlots très denses qui bordent le « Grand Mail », au sud du quartier de la Mosson sur lesquels des opérations de résidentialisation spécifiques sont envisagées.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Non réglementé

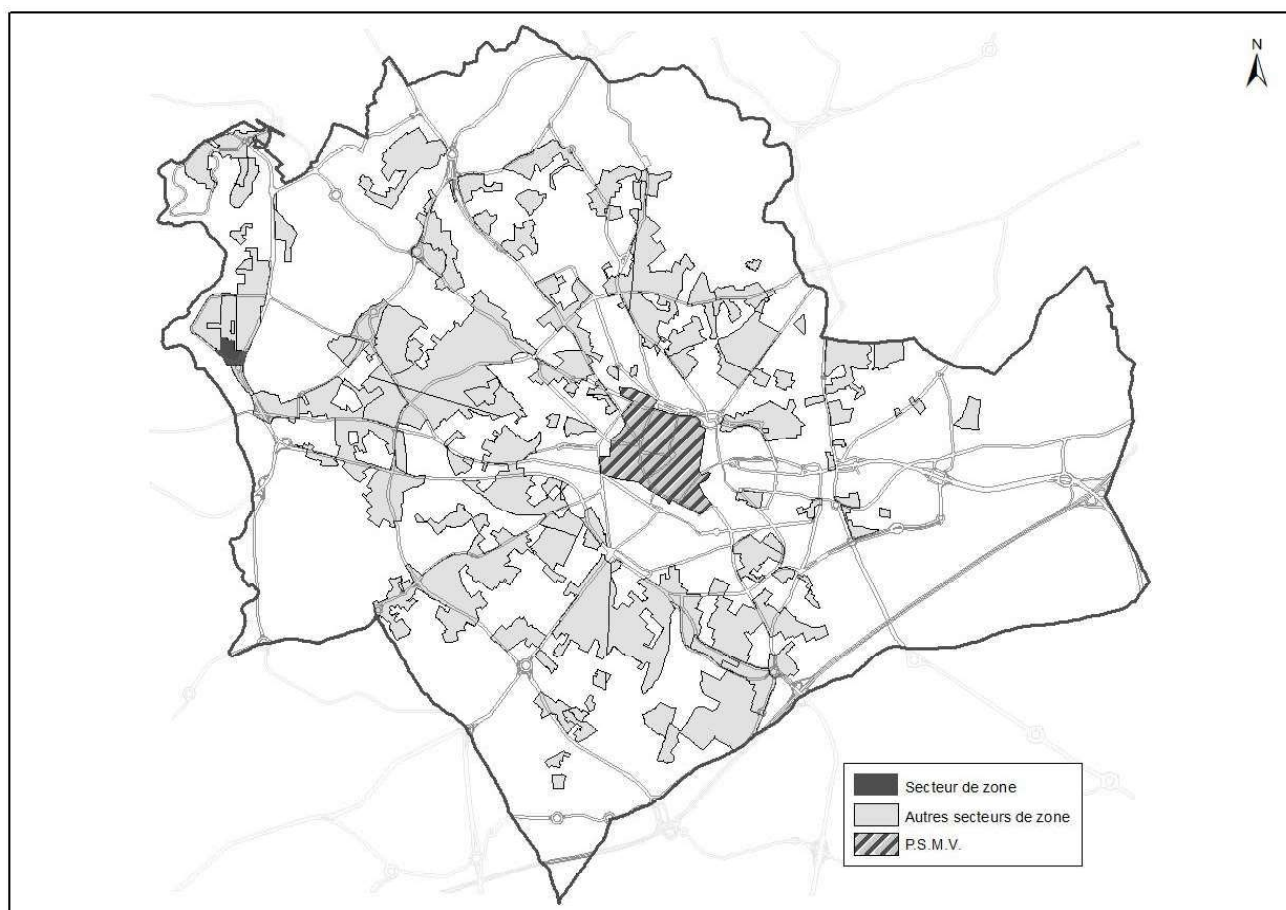
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé

Secteur de zone 2U1-23

DESCRIPTION

Ce secteur intègre la pointe Sud du Grand Mail entre les rues de Louisville et de Barcelone au niveau de la Tour d'Assas et des copropriétés Espérou /Pic-Saint-Loup. Il est concerné par la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et doit faire ainsi l'objet de règles d'urbanisme spécifiques.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques afin de permettre la mise en œuvre du projet de NPNRU dans ce secteur.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

Article 10 : « Hauteurs maximales des constructions »

Une hauteur maximale de 27 m est autorisée afin de permettre la mise en œuvre du projet de NPNRU dans ce secteur.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

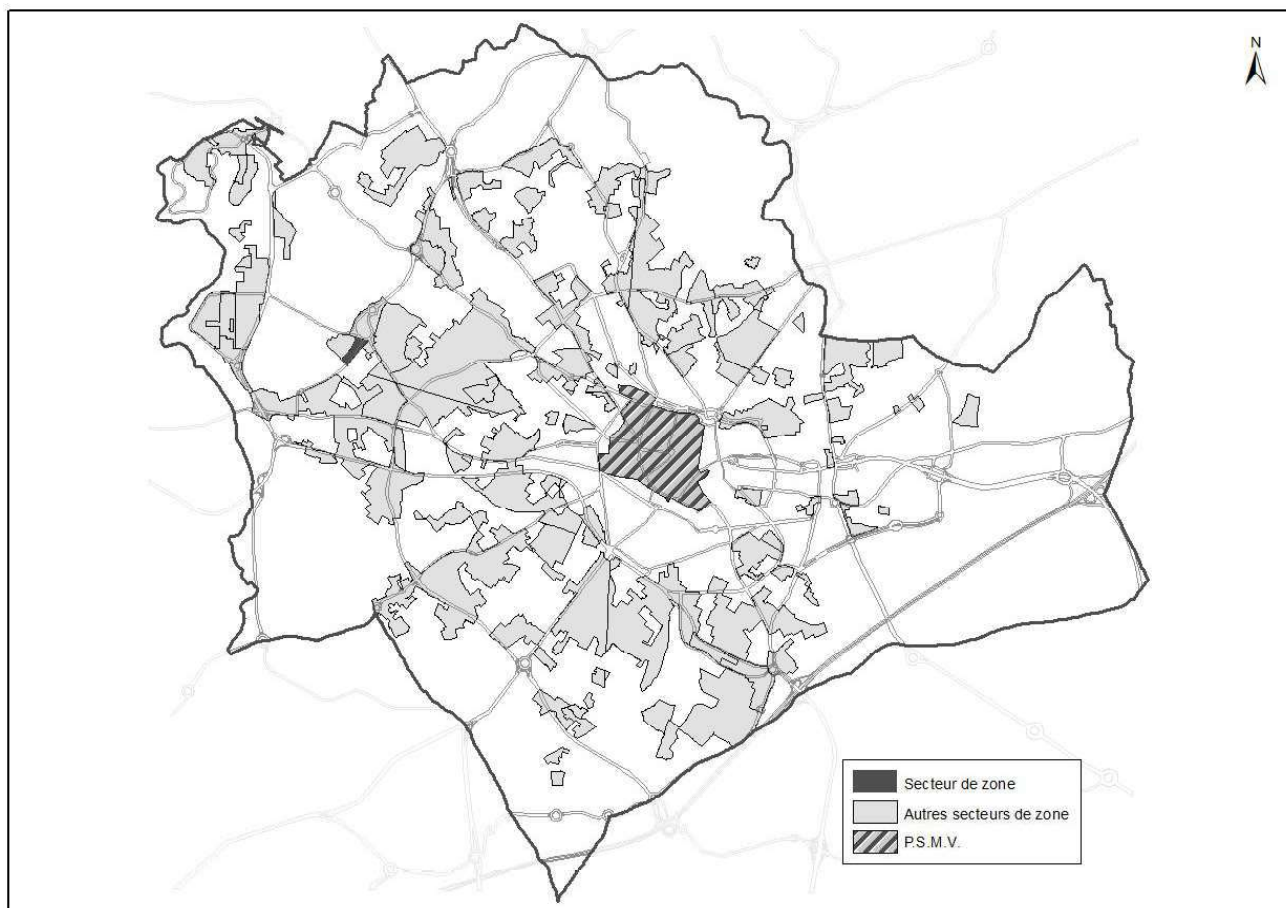
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé

Secteur de zone 2U1-24

DESCRIPTION

Ce secteur concerne la partie du campus universitaire de Montpellier relative à l'école supérieur de commerce (Montpellier Business School).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale admissible est limitée à 21 mètres.

Article 12 : « Stationnement des véhicules ».

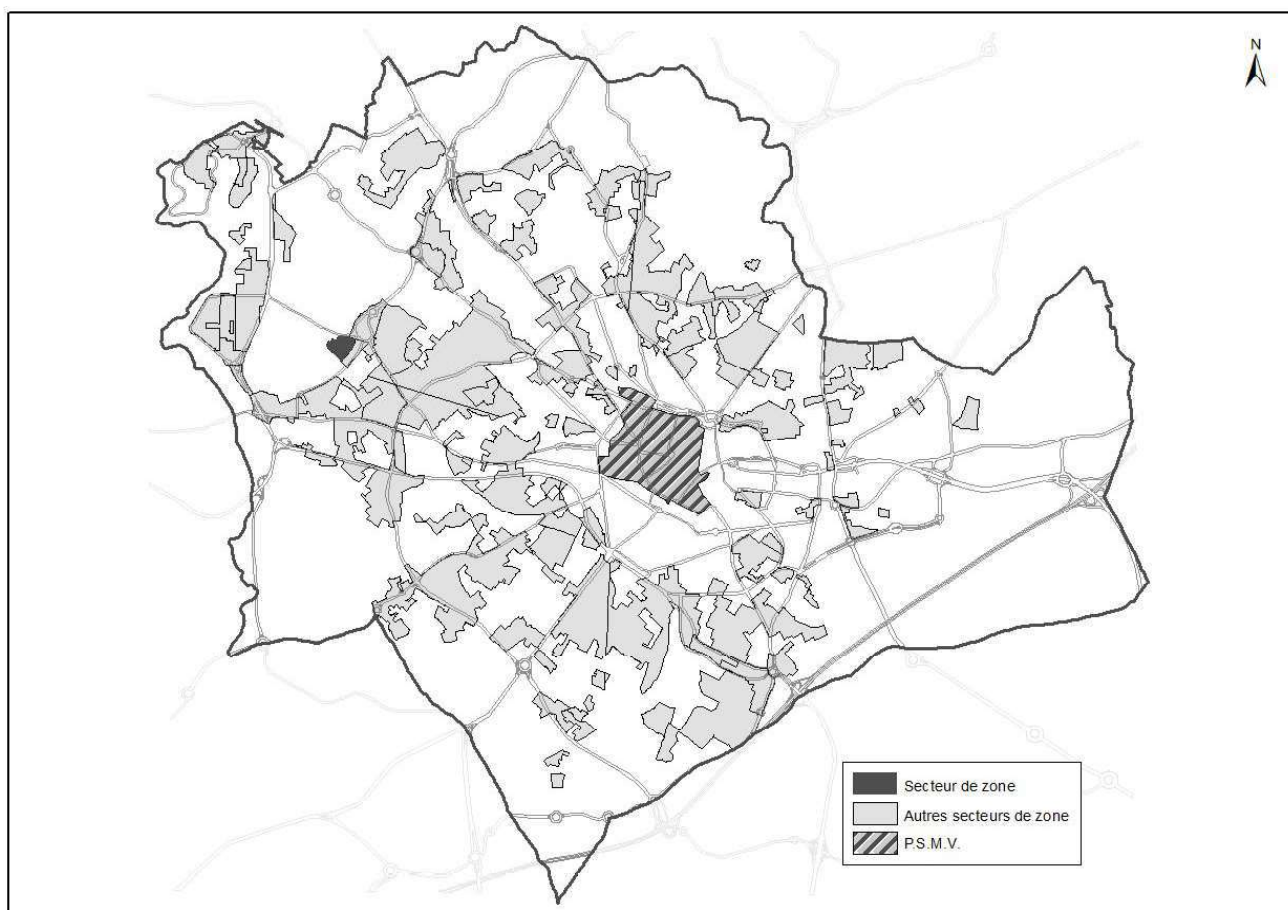
La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 75m² de surface de plancher au lieu de 50 m² pour les constructions destinées à l'habitation.

Secteur de zone 2U1-25

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant sur le site de l'école supérieure de commerce (Montpellier Business School).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

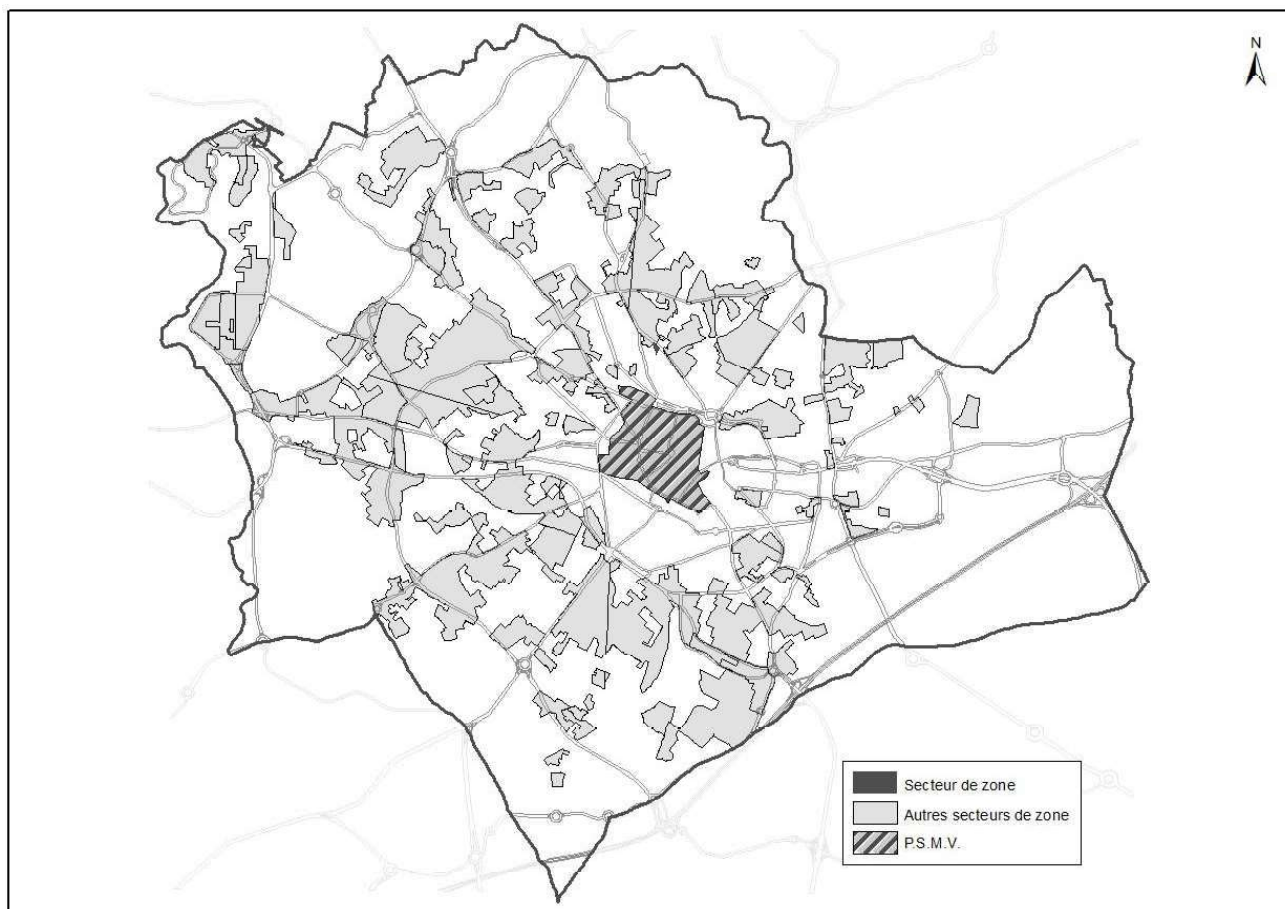
27 mètres

Secteur de zone 2U1-26

DESCRIPTION

Ce secteur concerne une emprise foncière située au croisement des rues Saint Vincent de Paul et de l'Abbé de l'Épée pour laquelle une mixité urbaine et sociale est admise dans le respect des morphologies bâties environnantes.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation jusqu'en limite séparative.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

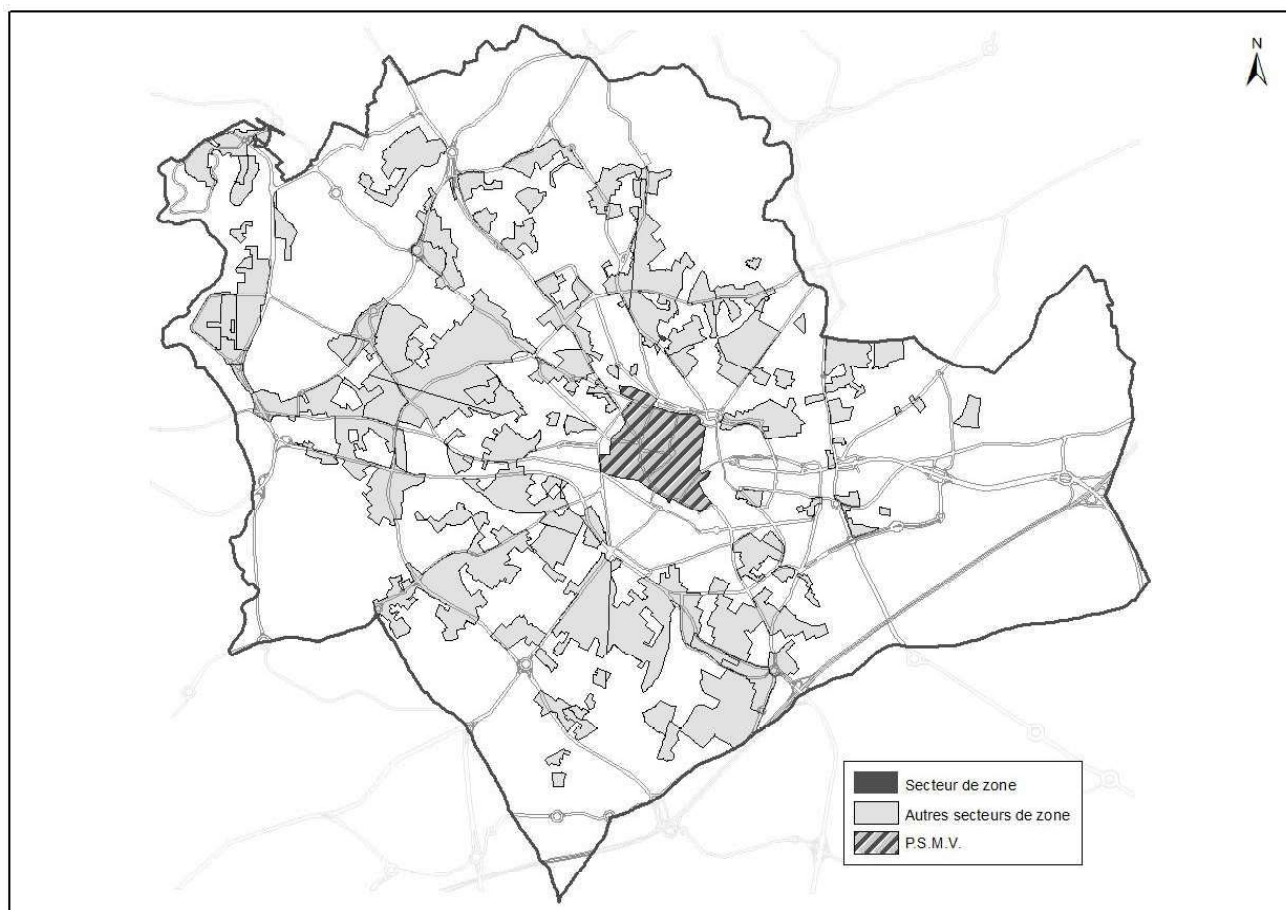
Non réglementé.

Secteur de zone 2U1-27

DESCRIPTION

Ce secteur concerne deux emprises foncières aujourd'hui sous-utilisées, situées le long de la rue Saint-Vincent de Paul, pour lesquelles une mixité urbaine et sociale est admise dans le respect des morphologies bâties environnantes.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Un recul correspondant à au moins un tiers de la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est demandé avec un minimum de 3 m.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

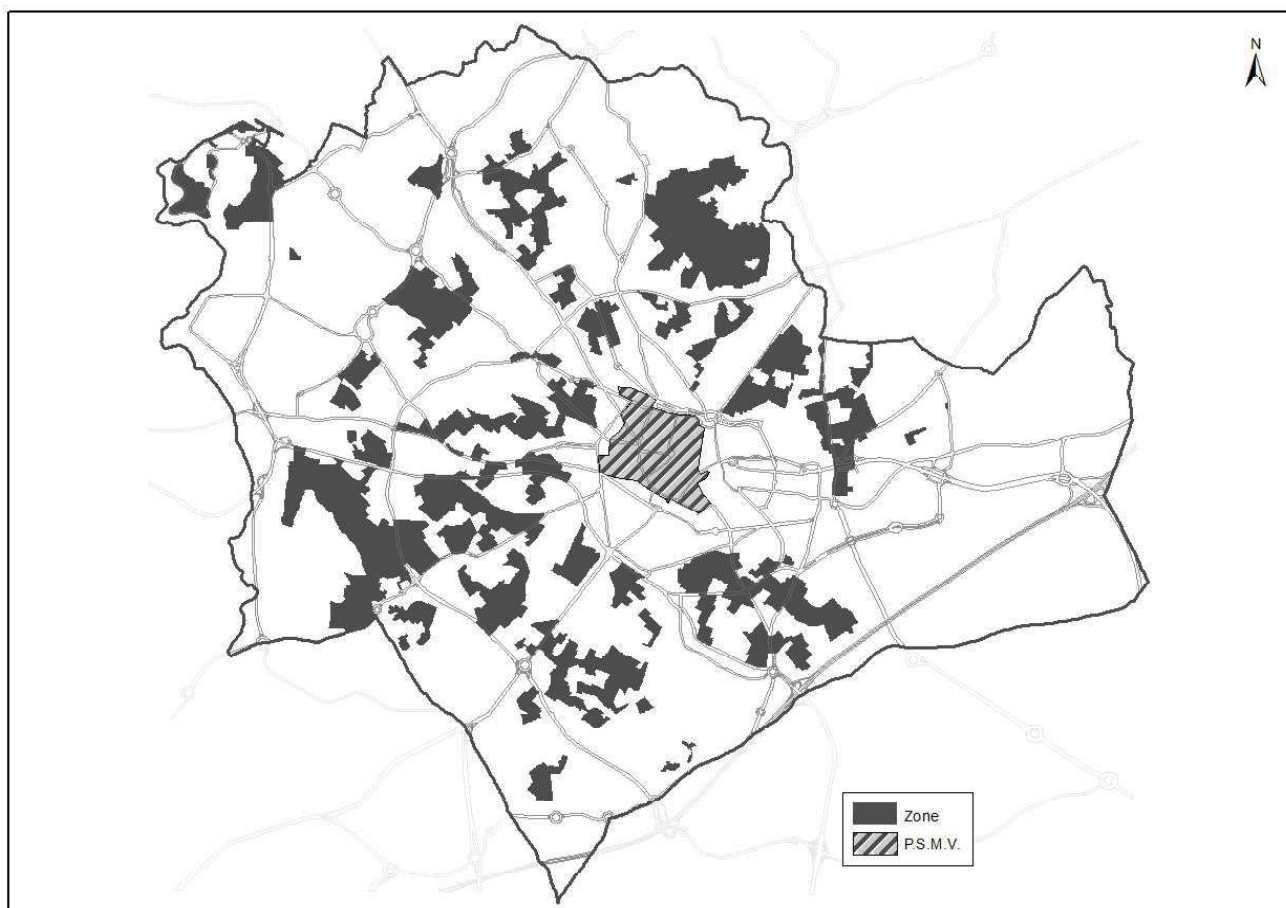
Les espaces libres doivent représenter au moins 40% de l'unité foncière.

ZONE 2U2

DESCRIPTION :

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

LOCALISATION :



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

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

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

- maintenir le caractère d'habitat, principalement individuel ;
 - permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier, dans une recherche de qualité de l'environnement résidentiel.
 - maintenir ou développer l'installation d'activités selon qu'elles sont, en l'état, suffisantes ou non ;
- 5 secteurs (2U2-1, 2U2-2, 2U2-3, 2U2-4 et 2U2-5) divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment les règles de hauteur (en fonction des caractéristiques des quartiers).

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

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

Règle de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces quartiers : en général $D \geq A$.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Règle de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces quartiers : le plus souvent $L \geq H/2$ et au minimum 3m.

Il peut y avoir construction en limite mitoyenne dans certains cas :

- si accord du voisin
- dans le cas de constructions annexes,
- dans le cas d'une construction nouvelle venant s'adosser à un bâtiment existant,
- dans le cas d'une construction émergeant, peu, par rapport au terrain naturel.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur le plus souvent limitée à 8m correspondant à la hauteur de l'habitat individuel.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Outre la règle minimale qui s'applique, y compris dans les quartiers denses de la 1^{ère} couronne d'urbanisation (plantation d'un arbre pour deux places de parking créées), il y a dans cette zone plus aérée (2^{ème} couronne d'urbanisation), l'obligation de préserver un pourcentage d'espace libre variable en fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 70%).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

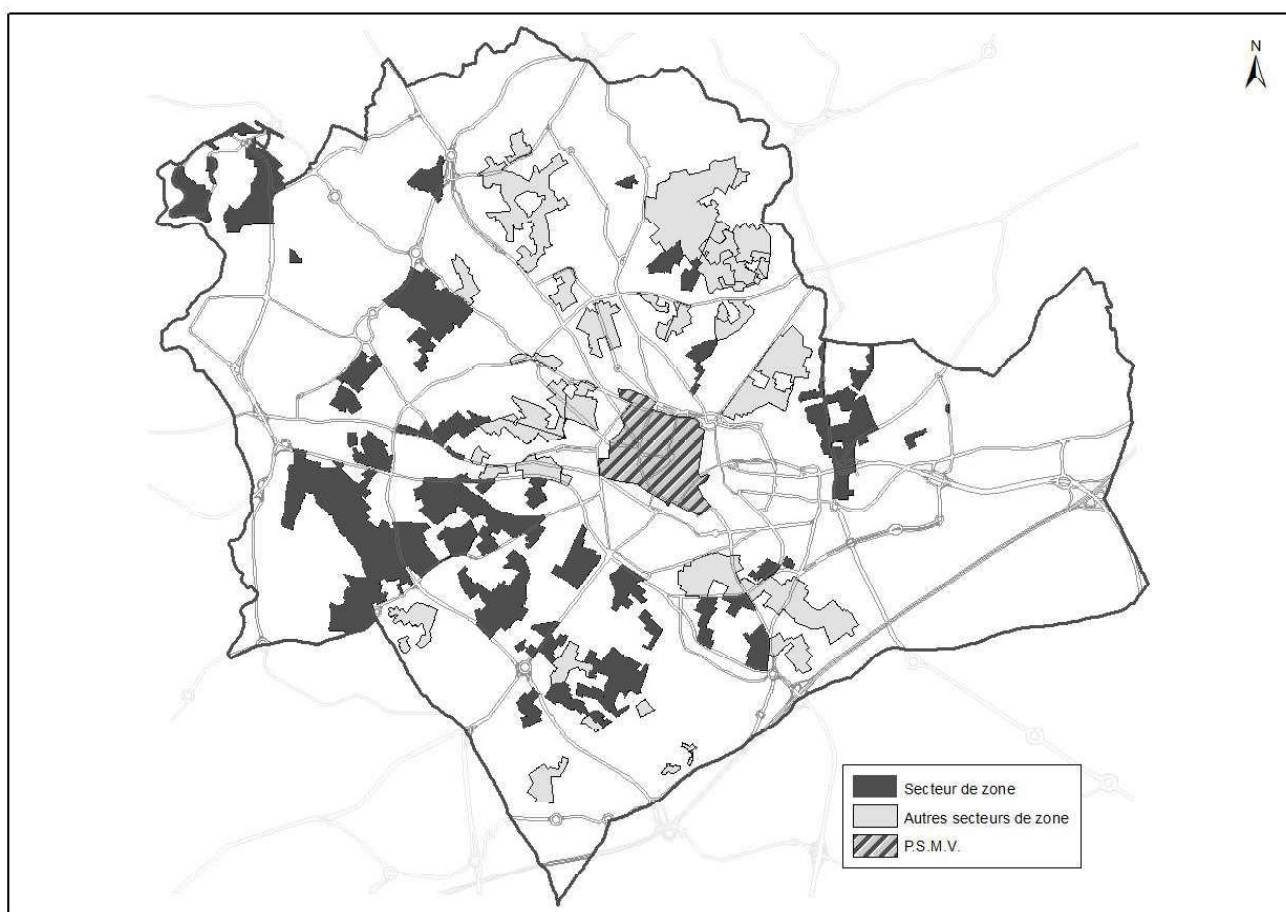
Non réglementé

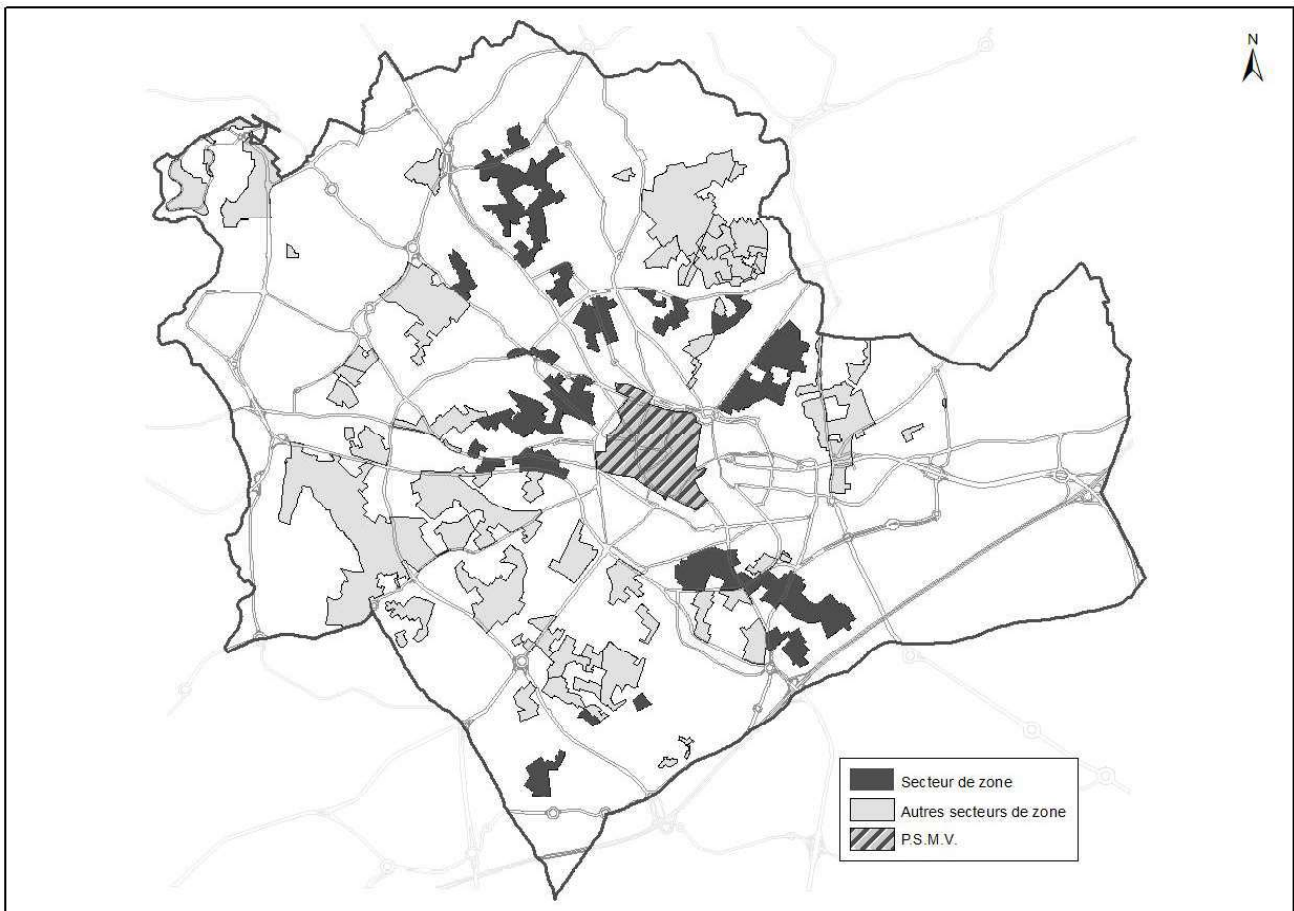
Secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2

DESCRIPTION

Ces secteurs regroupent la plupart des quartiers d'habitat individuel de la 2^{ème} couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé. Le secteur 2U2-1 se différencie du secteur 2U2-2 par la possibilité de disposer d'un COS un peu plus important pour permettre l'installation de commerces, d'activités ou services de proximité. Il couvre en effet des quartiers où il est souhaitable de renforcer la présence de commerces notamment.

LOCALISATION





TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sont autorisés les terrains de camping (L 443-1 du code de l'urbanisme) et les habitations légères de loisirs.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

Le pourcentage d'espaces libres est fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 50%).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

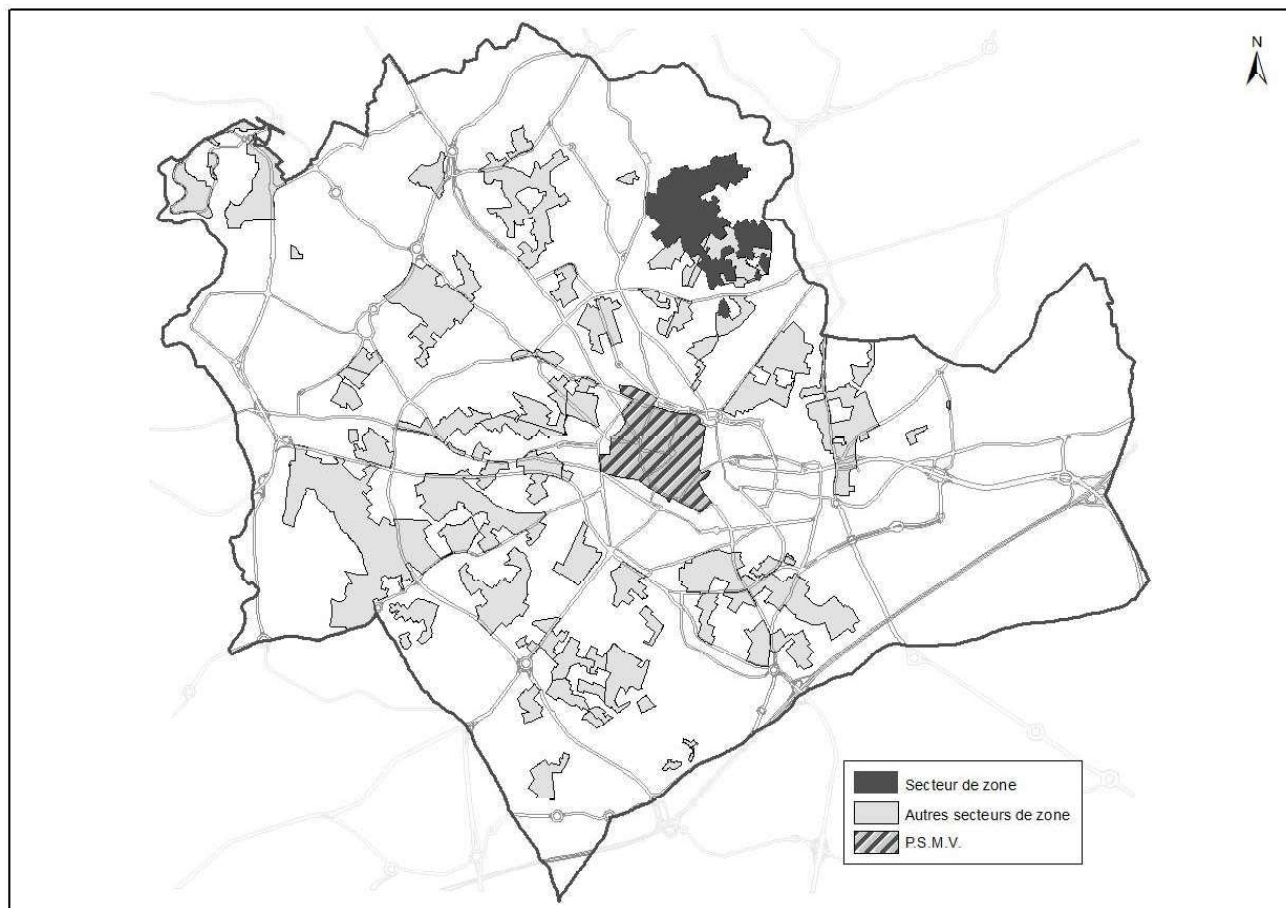
Non réglementé

Secteur de zone 2U2-3

DESCRIPTION

Ce secteur couvre également des quartiers d'habitat individuel de la 2^{ème} couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé. La densité du bâti y est cependant moindre que dans les quartiers d'habitat individuel couvert par les secteurs 2U2-1 et 2U2-2. Aussi, les règles de prospects et d'espace libre sont adaptées en conséquence.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle de prospect $D \geq 2A$ (au lieu de $D \geq A$ pour les secteurs 2U2-1 et 2U2-2).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Règle de prospect $L \geq H$ et $L \geq 4m$ (au lieu de $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$ pour le secteur 2U2-1).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre obligatoire est de 60 ou 70% de la surface de l'unité foncière.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

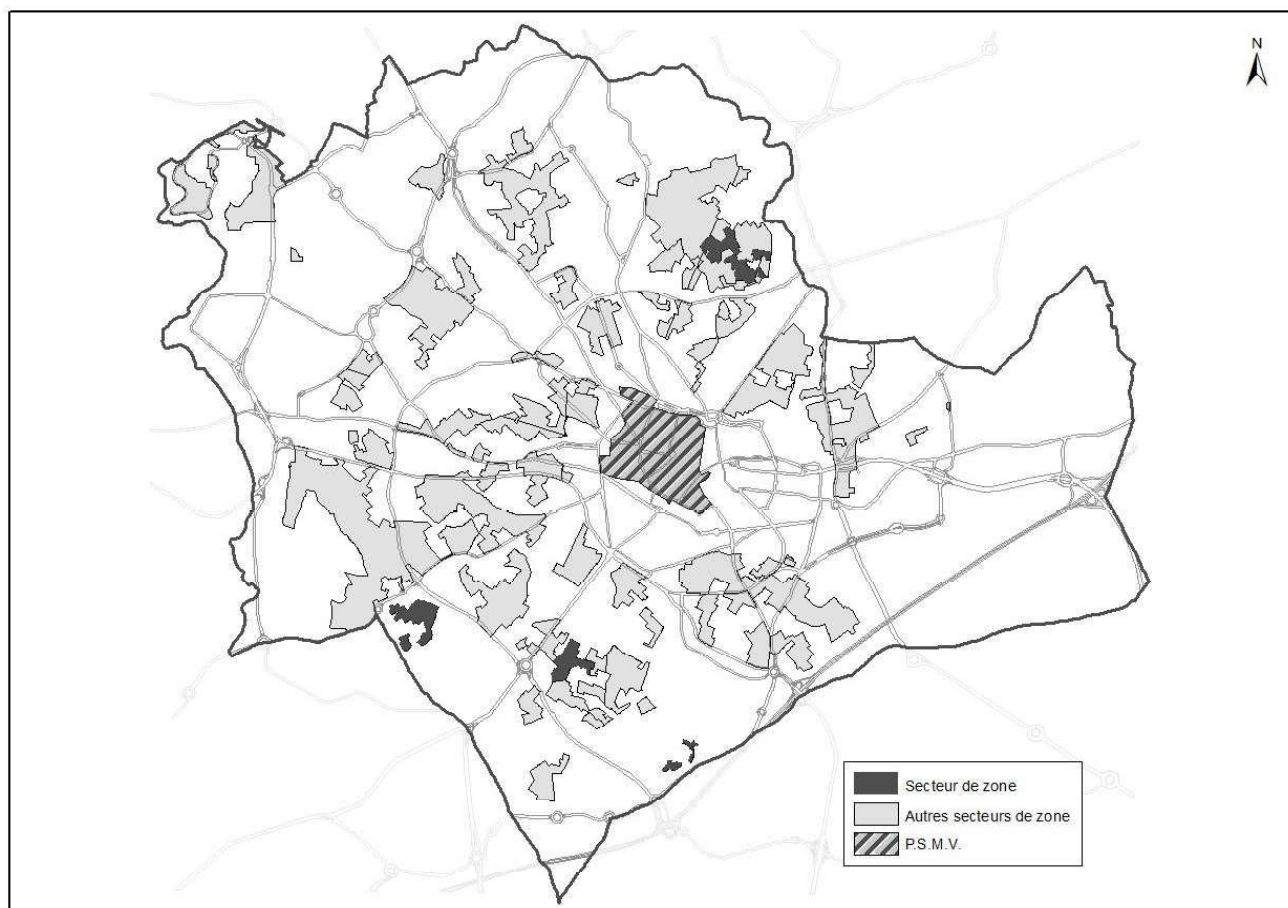
Non réglementé

Secteur de zone 2U2-4

DESCRIPTION

Ce secteur couvre des quartiers d'habitat pavillonnaire construits le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté). Ils présentent une densité un peu plus importante (hauteur) que ceux couverts par les secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale autorisée 9m (au lieu de 8m pour les secteurs de base 2U2-1 et 2U2-2).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

20% ou 50% d'espace libre imposé, compte tenu de la densité plus importante de ces quartiers.

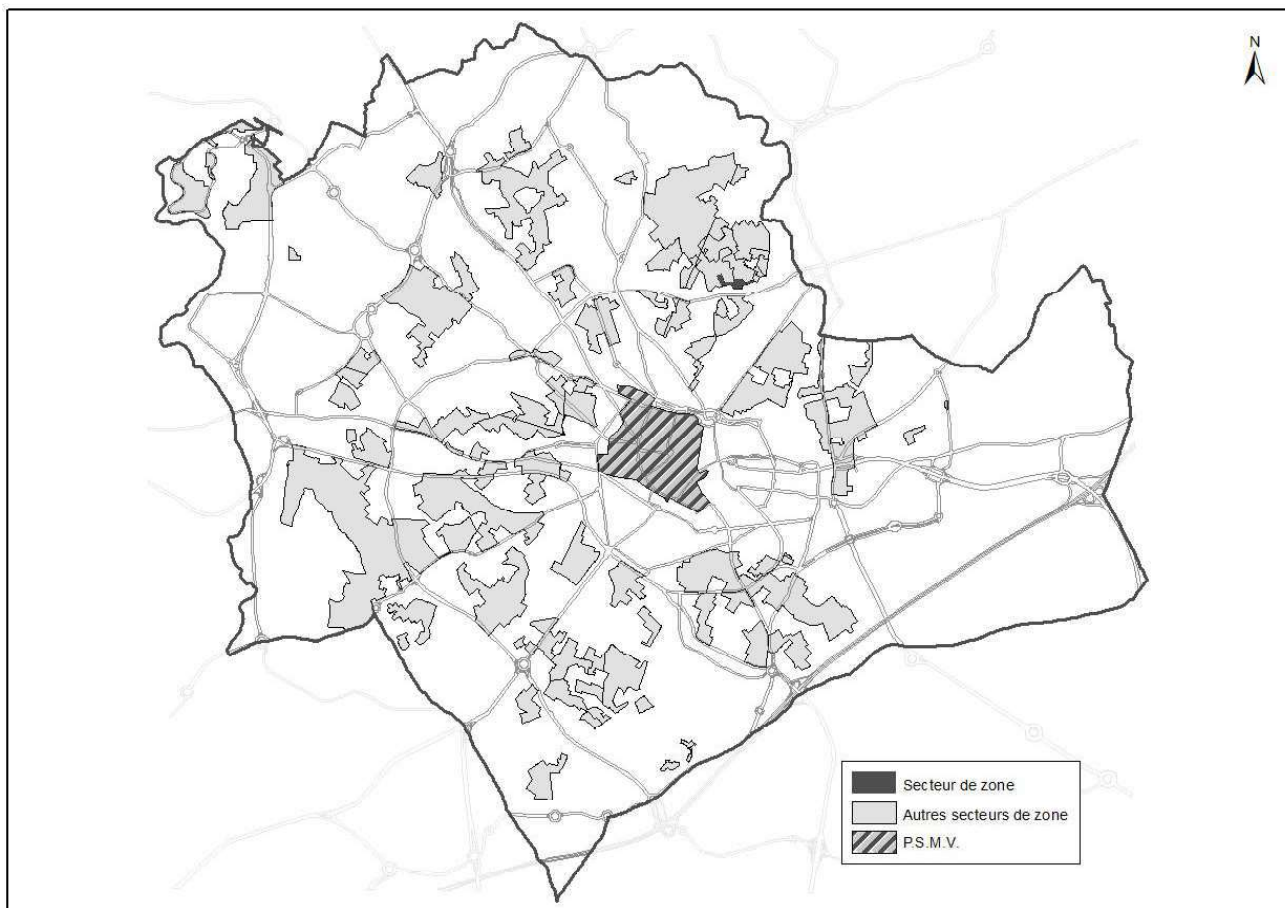
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé

Secteur de zone 2U2-5

DESCRIPTION

Secteur situé dans le quartier de l'Aiguelongue et destiné à accueillir des habitations individuelles.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La Ville a souhaité urbaniser les terrains du quartier Aiguelongue situés le long de l'avenue de la Justice de Castelnau, entre la rue du Mas de Calenda et la rue de la Roqueturière, en friche depuis plusieurs années alors que le quartier environnant était totalement bâti. Le plan de composition a permis, à partir d'une voie structurante entre la rue de la Roqueturière et la rue du Mas de Calenda, de réaliser la transition entre un secteur Nord constitué de maisons individuelles et des logements collectifs au Sud, en bordure de l'avenue de la Justice de Castelnau.

Ces derniers adoptent une forme de « U » dont les têtes des bâtiments, orientées au Sud en alignement sur l'avenue de la Justice de Castelnau, forment un front urbain d'une volumétrie à l'échelle du gabarit de cette voie, avec les espaces privés situés à l'intérieur des îlots ainsi constitués. L'ensemble est noyé dans des espaces verts, caractéristique éminente de ce quartier.

Le secteur 2U2-5 couvre la partie à usage d'habitat individuel.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles de prospect $L \geq H$ ou $=$ à 4 mètres

Article 13 : Espaces libres et plantations

La surface des espaces libres devra être égale à 40% ou 50% de l'unité foncière.

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

Non réglementé

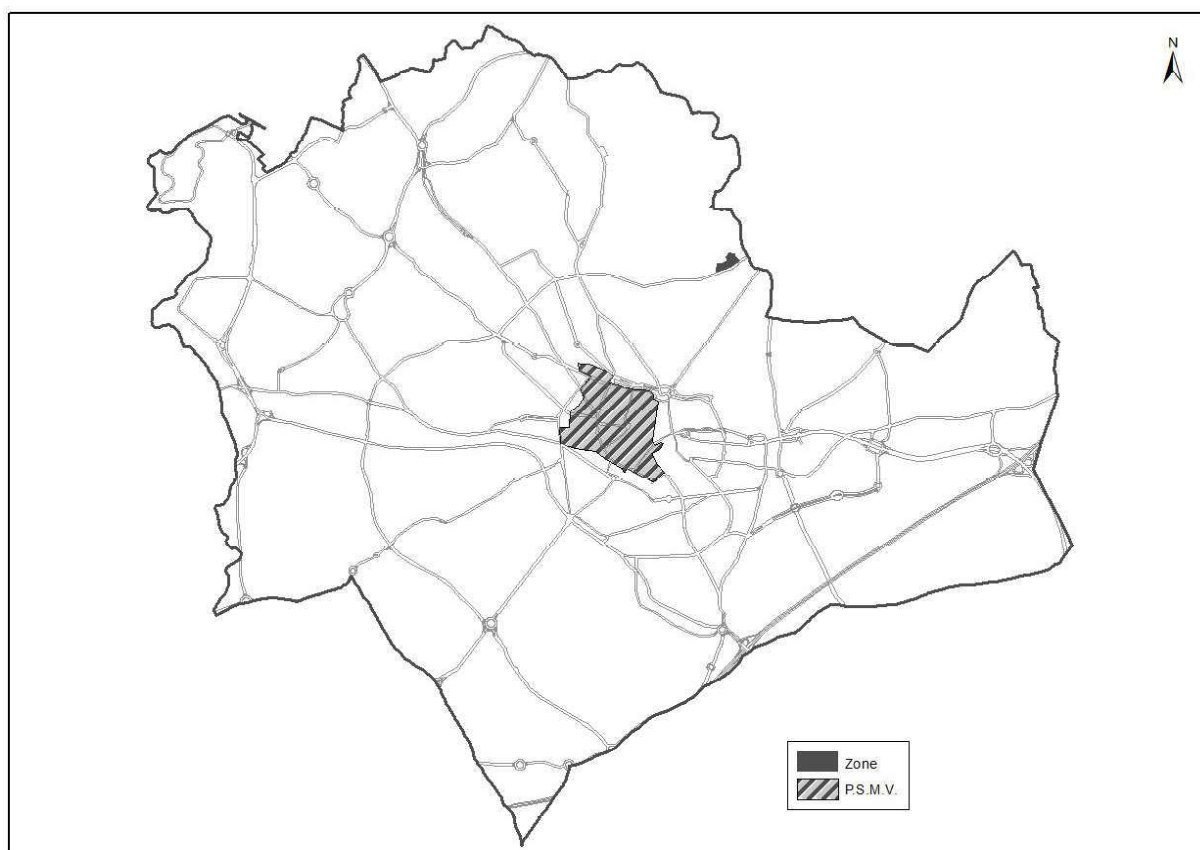
ZONE 2U3

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone urbanisée essentiellement sous forme d'habitat collectif de hauteur modérée.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Jardin aux Pivoines.

LOCALISATION : Jardin aux Pivoines



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Accompagner l'entrée de ville (depuis la RN 113 à l'est) et terminer l'urbanisation du quartier Aiguelongue en respectant son caractère végétal fort, en harmonie avec le site classé du parc de Méric situé à proximité.
- Participer à la mise en valeur des franges naturelles et urbaines du Lez.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La ZAC a été lancée en 1995 puis modifiée en 1997 dans un quartier au caractère urbain affirmé, mais marqué par la présence d'importants espaces verts situés dans un site inscrit et voisin d'un site classé (parc de Méric). Elle a été initiée dans le but d'affirmer la cohérence urbaine d'aménagement de cette zone c'est-à-dire de constituer une unité architecturale et paysagère cohérente en frange du parc de Méric et dans le respect du projet Lez Vert. Elle a pour autre dessein de contribuer à la satisfaction des besoins en logements collectifs nouveaux dans ce secteur. Cela se traduit par la réalisation de logements résidentiels de faible hauteur dotés d'espaces privatifs permettant une transition du Sud vers le Nord. L'ensemble s'articule de part et d'autre de la voirie interne tout en étant ordonnancé sur des espaces verts proposés comme une continuité de ceux de Méric, jusqu'en limite de l'avenue de la Justice de Castelnau. Ces dispositions répondent à la reprise ou au renforcement des objectifs d'environnement présents dans le POS.

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

Implantation dans les limites d'emprise au sol définies dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

4

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Dans les limites de l'emprise au sol définie, implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3m.

Article 9 : « emprise au sol »

Limite maximale d'emprise au sol définie dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Périmètres de hauteur définis dans les documents graphiques du règlement : hauteur très modérée de 10 à 13m maximum.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Règles spécifiques conçues par l'architecte en chef de l'opération en fonction du parti d'ensemble architectural et urbanistique.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

En plus de la plantation d'un arbre pour deux places de parking, des espaces libres à planter sont délimités dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

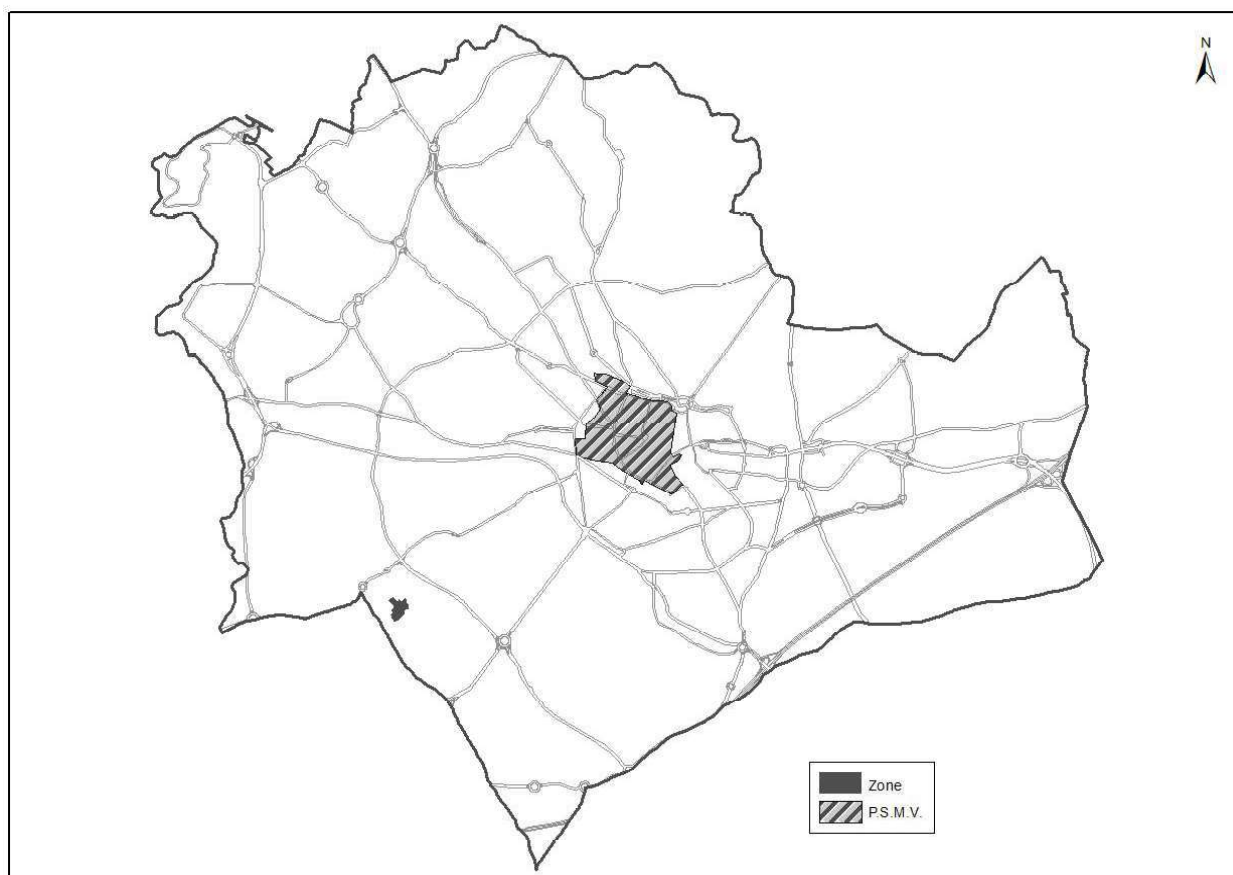
Densité exprimée en surface de plancher maximale admissible compte tenu de la présence d'une ZAC.

ZONE 2U4

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui recoupe pour partie l'ancienne ZAC Val de Croze.

LOCALISATION : Bagatelle



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur sud-ouest et du quartier de Bagatelle la zone d'aménagement concerté du Val de Croze a été confiée à l'office public d'aménagement et de construction (OPAC) par arrêté préfectoral en date du 1^{er} décembre 1981.

Cette zone d'aménagement concerté est délimitée par la route de Laverune à l'ouest, l'avenue de Vanières au nord, la rue du Pas du Loup à l'est et par le ruisseau du Rieucoulon au sud.

Cette opération d'une superficie de 15,8 hectares avait pour principaux objectifs :

- de répondre aux besoins en logements de ce secteur,
- de constituer un équilibre : outre les logements, ce quartier comprend des commerces et des équipements publics,
- favoriser l'implantation d'activités.

Aujourd'hui, le programme de logements est totalement réalisé.

Le programme des équipements publics mis à la charge de l'aménagement est aussi réalisé et la ZAC a été achevée.

Ce quartier résidentiel est marqué par la présence forte de logements sociaux collectifs construits autour d'une place centrale, la place de Chine. Des habitations de type individuel sont implantées autour des logements collectifs. L'activité s'est développée sur la frange du quartier en limite avec les boulevards et voiries du quartier.

A proximité des espaces publics ont été réalisés des équipements publics (Maison pour Tous, résidence foyer). Enfin, les écoles A.Savary et H.Boucher constituent le lien avec le quartier voisin de Mas de Perette situé au nord.

Le règlement de PLU établi à l'achèvement de la ZAC pour cette zone 2U4 prend en compte les caractéristiques des constructions existantes et leurs besoins d'évolution.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est de 21m.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

20% d'espaces libres sont imposés en plus des obligations habituelles des plantations des parkings.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »
Non réglementé

ZONE 2U5

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui regroupe pour partie l'ancienne ZAC Mas de Perrette.

LOCALISATION :

Mas de Perrette



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La construction de la zone d'aménagement concerté du Mas de Perrette s'est inscrit dans le processus, engagé depuis de nombreuses années, d'urbanisation du secteur compris entre l'avenue de la Liberté, l'avenue de la Recambale, la route de Lavérune et la rue des Bouisses.

Pour répondre à un objectif d'aménagement du secteur, 350 logements y ont été réalisés sous la forme d'un village.

L'artère principale (rue du Mas de Perrette) traverse une placette autour de laquelle les bâtiments R+3 constituent le centre du quartier. Autour se sont développées les constructions individuelles reliées entre-elles par des ruelles et allées menant au mail central, à la maison de quartier et au groupe scolaire qui assure le lien avec le quartier voisin de Bagatelle. Les équipements sportifs sont situés à proximité, le long de la route de Lavérune. L'image de ce quartier rappelle celle des villages languedociens. Ce caractère doit être conservé. Aussi, le règlement établi, après l'achèvement de la ZAC, pour cette zone 2U5 couvrant le cœur (habitat collectif) du quartier, prend en compte les caractéristiques des constructions existantes et leurs besoins d'évolution.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

Hauteur maximale autorisée 15m (habitat collectif).

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

20% d'espaces libres sont imposés en plus des obligations habituelles des plantations des parkings.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé.

ZONE 2U6

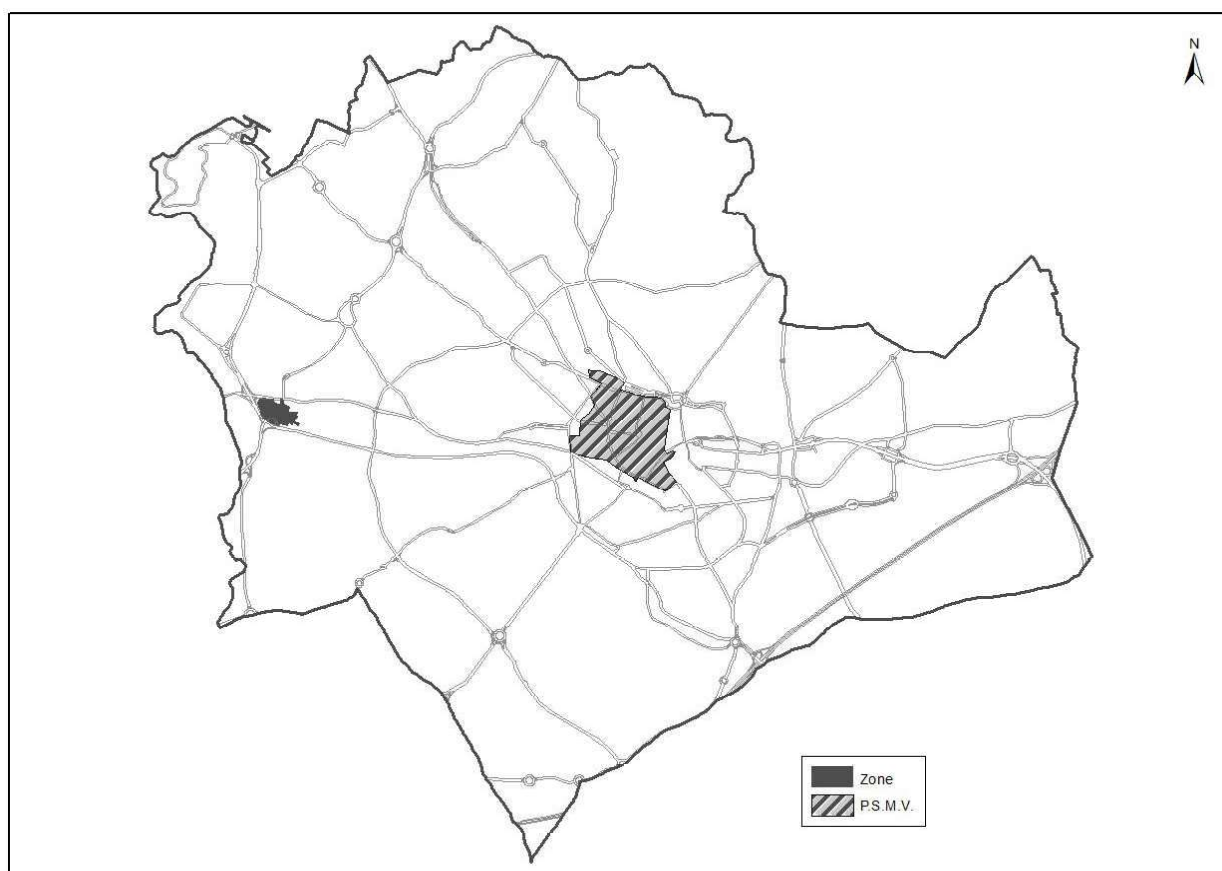
DESCRIPTION :

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

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

LOCALISATION :

La Fontaine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

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

La zone se divise en trois secteurs selon les caractéristiques urbaines définies dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble établi pour cette zone.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Située à l'extrémité ouest de l'agglomération montpelliéraine, la ZAC de la Fontaine se trouve limitée par l'avenue de la Liberté au sud et à l'ouest, l'avenue de Lodève au nord et le faubourg de Celleneuve à l'est.

Cette zone couvre environ 9 hectares.

L'objectif de la ZAC était et est de rééquilibrer l'ensemble de ce quartier périphérique, par un apport de population et la réalisation d'équipements sociaux et publics déficitaires à proximité du vieux centre de Celleneuve.

Le principe conducteur consistait à greffer cette nouvelle zone sur le vieux quartier existant. Les habitations de type collectif (hauteur importante) sont implantées autour d'une place principale, F. Mansart dotant ainsi le quartier d'un nouveau centre.

Ces constructions viennent le plus souvent épauler, encadrer le domaine public à l'image du bâti des faubourgs ou des villages.

Les constructions individuelles ou de type maison de ville (hauteurs plus faibles) sont situées au-delà, en périphérie de la place centrale et en articulation avec le vieux bourg de Celleneuve.

L'activité s'est développée sur la frange de la ZAC, à proximité des espaces verts et des liaisons routières. Le règlement traduit ces intentions dans les trois secteurs de zones créés.

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas de rétention à la parcelle imposée pour ce quartier à typologie très urbaine et très dense.

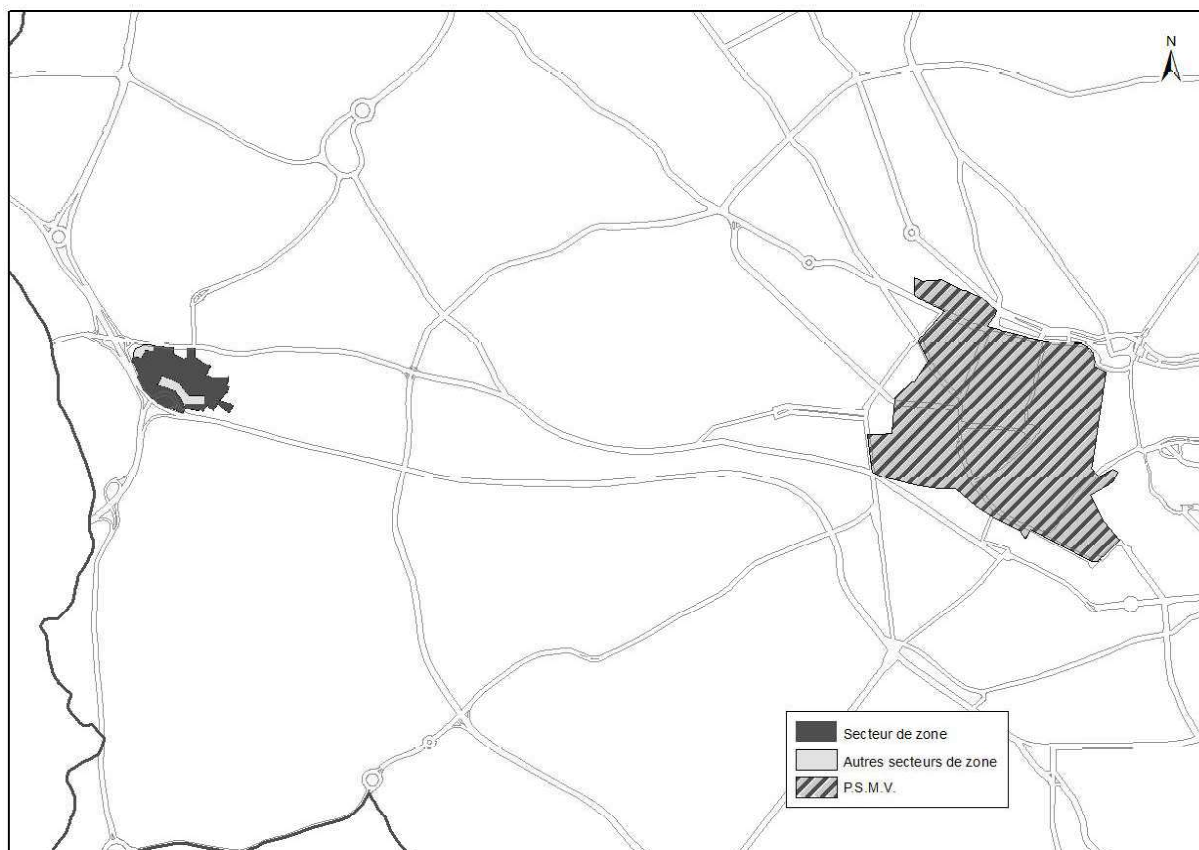
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Densité exprimée en surface de plancher à l'échelle de la ZAC.

Secteurs de zones 2U6-1 et 2U6-2

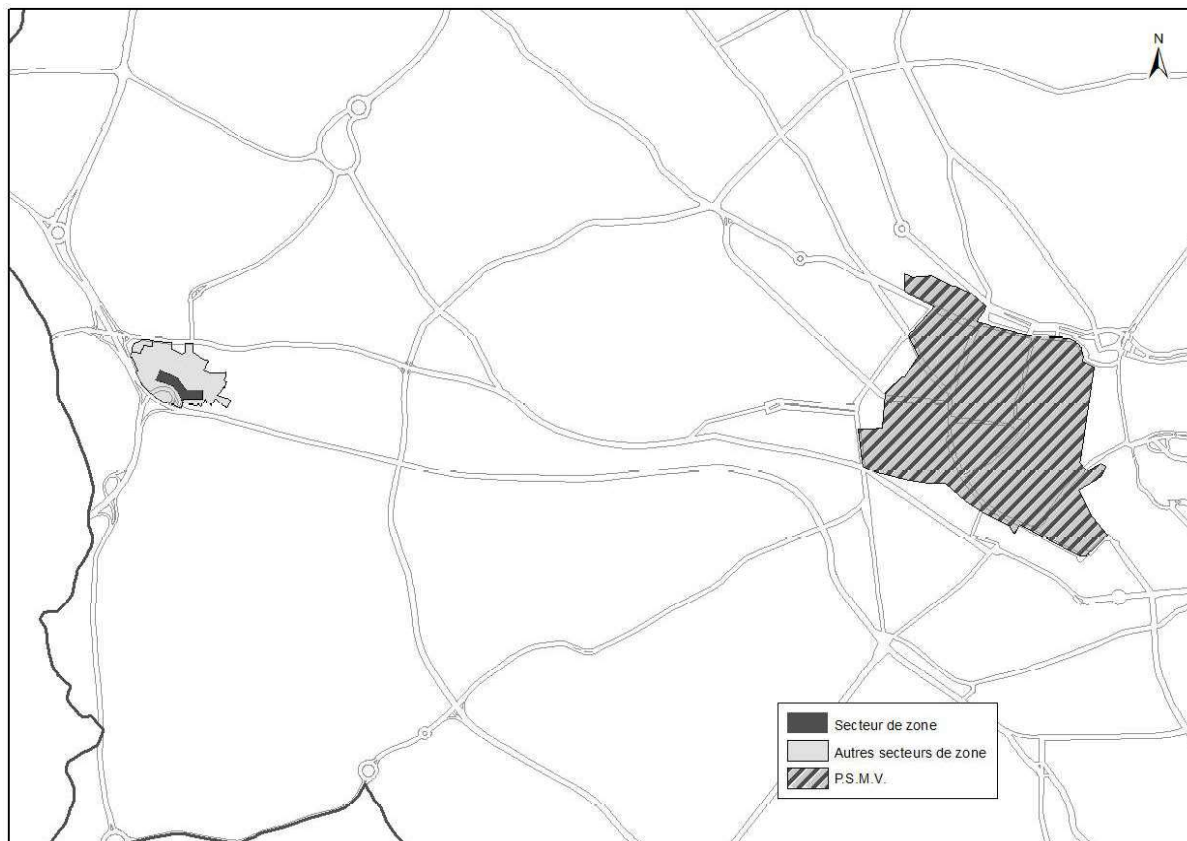
Secteur 2U6-1

Secteur de mixité urbaine qui présente autour de l'espace central public (place principale) des constructions destinées non seulement à l'habitation (collectif) mais aussi au commerce et aux bureaux.



Secteur 2U6-2

Secteur à dominante d'habitat de type maison de ville ou de faubourg (hauteur plus limitée).



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

Implantation à l'alignement pour au moins une des façades. Retrait de 5m minimum en limite de zone et possibilité de surplomb du domaine public (repérage documents graphiques).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Limite séparative ou règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$.

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

Règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$.

Article 9 : « emprise au sol »

Pour le secteur 2U6-2 de maisons de ville, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle afin de laisser des espaces libres de type jardins ou cours à l'image de ce que l'on trouve dans le vieux « village » de Celleneuve à proximité.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

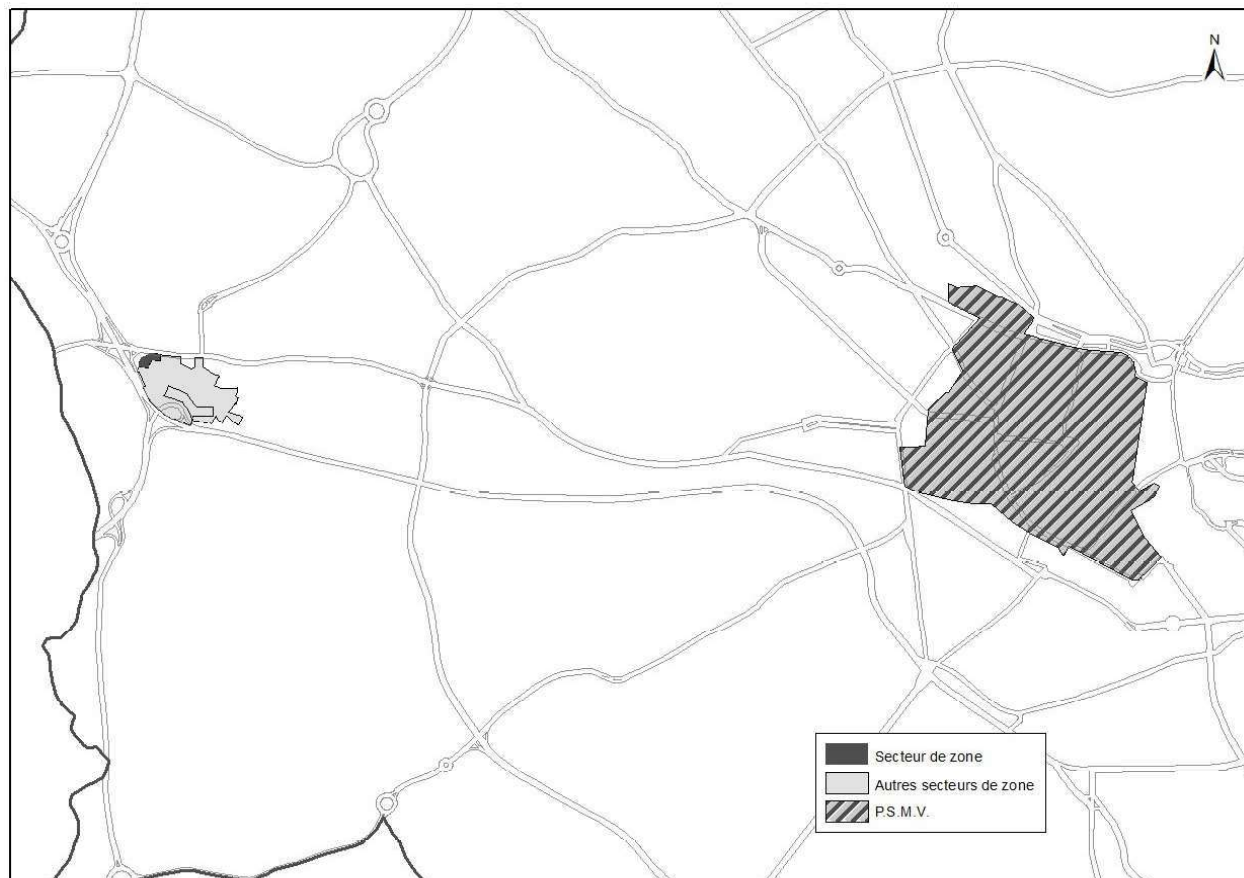
- 18m en général pour le secteur 2U6-1 d'habitat collectif dense autour de la place centrale et des espaces publics majeurs du quartier.
- 12m seulement pour les maisons de ville du secteur 2U6-2.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Obligation de plantation des espaces libres.

Secteur de zone 2U6-3

Ce secteur situé près d'axes de circulation importants est davantage marqué par une vocation d'activités économiques. Les règles proposées sont conformes à ce type d'occupation.



Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

L'habitation n'est pas autorisée.

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

Retrait minimum de 5m.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Retrait minimum de 5m.

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

Retrait minimum de 5m.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 12m.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

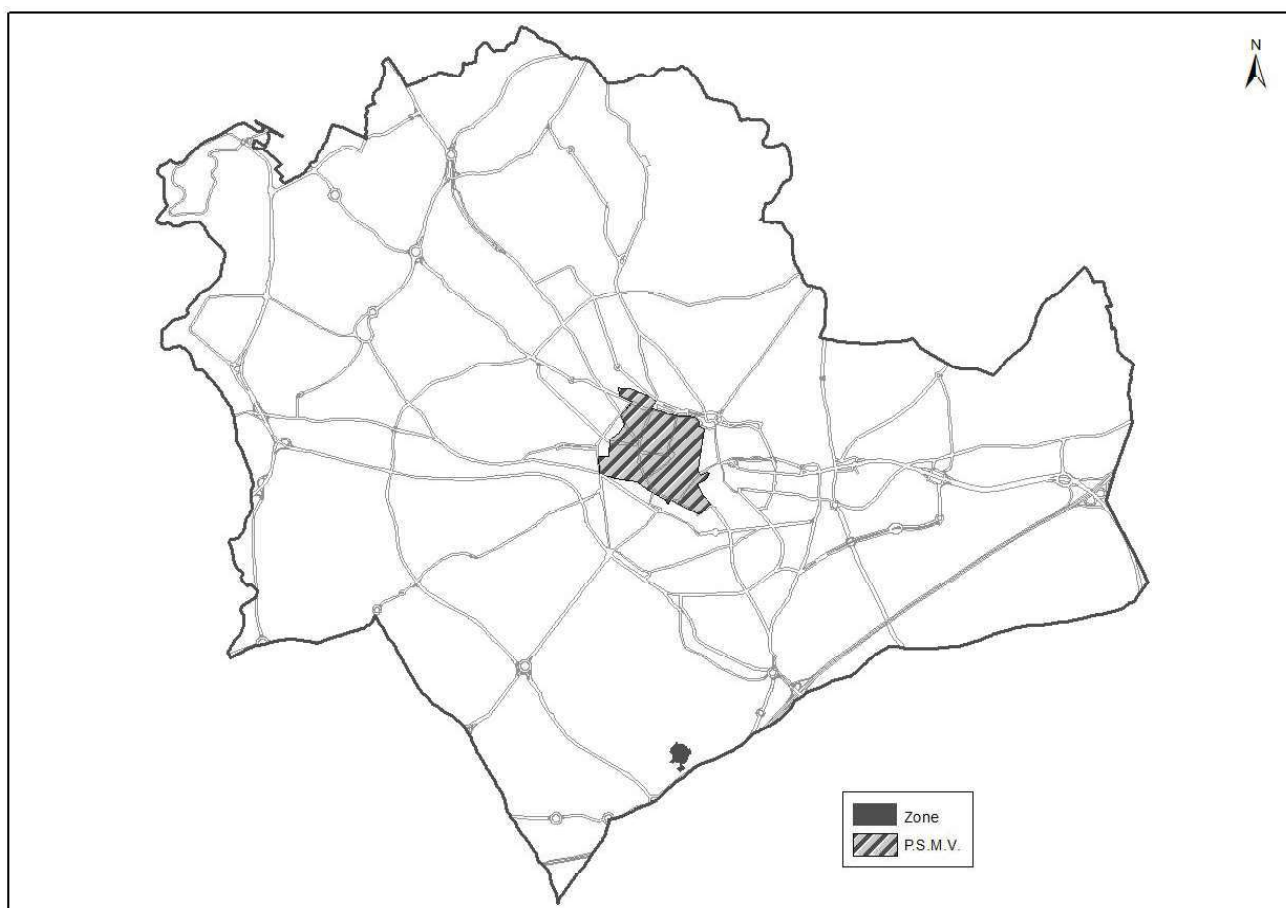
Obligation minimale de planter les parkings et de conserver des espaces libres non imperméabilisés sur au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

ZONE 2U7

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au sud de la ville, au centre d'une ancienne zone d'aménagement concerté destinée à accueillir du logement et de l'activité.

LOCALISATION : Tournezy



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

C'est la recherche de la mixité urbaine qui a servi de principe fondateur à la ZAC Tournezy. Habitat, activités commerciales et bureaux ne sont plus séparés par des limites de zonage, mais inclus dans une forme urbaine capable de gérer les contiguïtés.

Le cœur de ce quartier est organisé autour d'un espace public ceinturé d'une forte densité d'habitat collectif. L'épannelage descend progressivement à mesure que l'on s'éloigne de ce centre pour aboutir à du logement individuel et des bâtiments de bureaux.

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

Implantation à l'alignement ou en retrait.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale 15m (habitat collectif).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

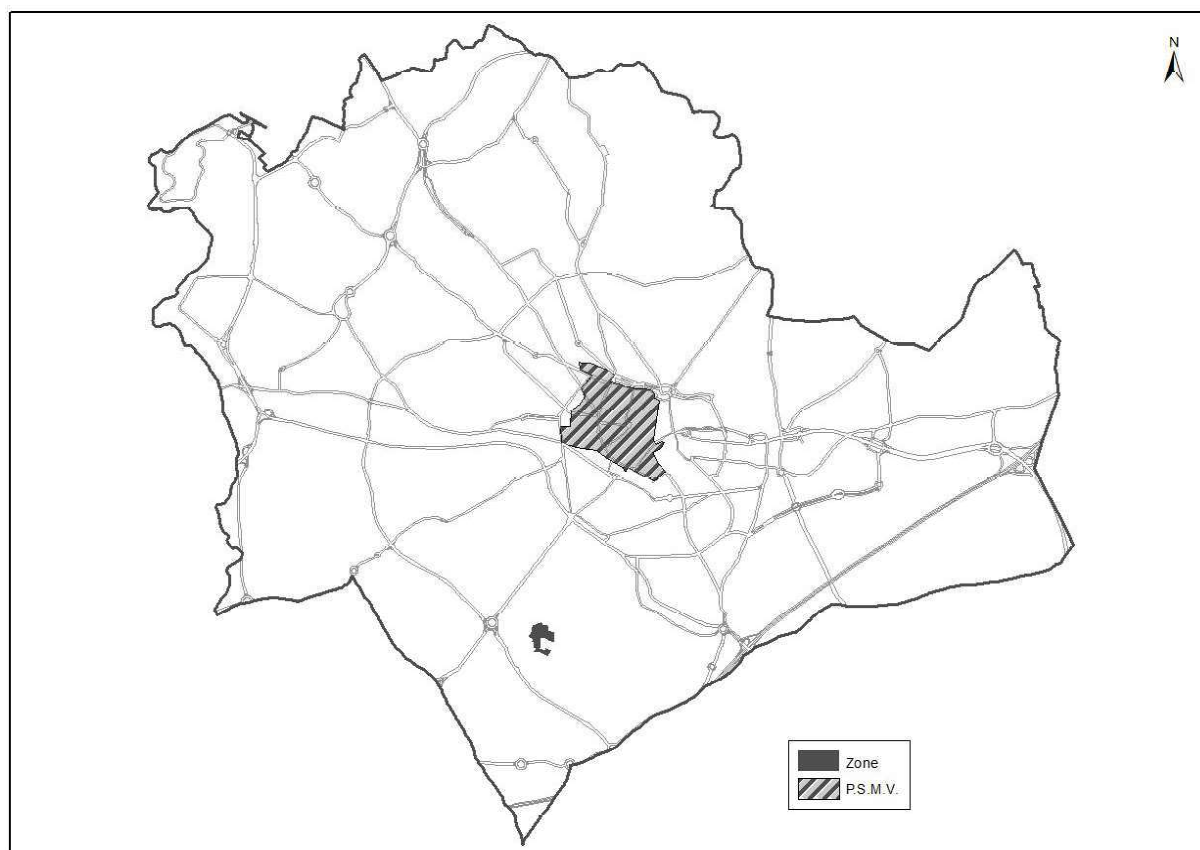
ZONE 2U8

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au sud de la commune dans une ancienne zone d'aménagement concerté destinée à accueillir en priorité du logement sans exclure les activités.

LOCALISATION

Croix d'Argent



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités – parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La greffe d'un quartier entièrement dévolu à l'habitat est le principe fondateur de la ZAC Croix d'Argent. Les règles et la densité mises en œuvre sont celles d'un habitat urbain, déclinant diverses typologies. Cette modération assure une transition entre des quartiers environnants très denses comme Lemasson ou Tastavin et des quartiers d'habitat individuel tels que Marquerose.

Le cœur du quartier comprend de l'habitat collectif qui est implanté en épaulement du domaine public, tandis que l'habitat individuel trouve sa place au contact des quartiers préexistants. De cette mixité de typologies résulte une densité moyenne, en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

Le secteur 2U8 recouvre la partie de la ZAC à usage dominant d'habitat collectif.

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

Possibilités d'implantation à l'alignement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Possibilité d'implantation en limite séparative.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 18m (habitat collectif).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Un arbre planté pour deux places de parking.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »
Non réglementé

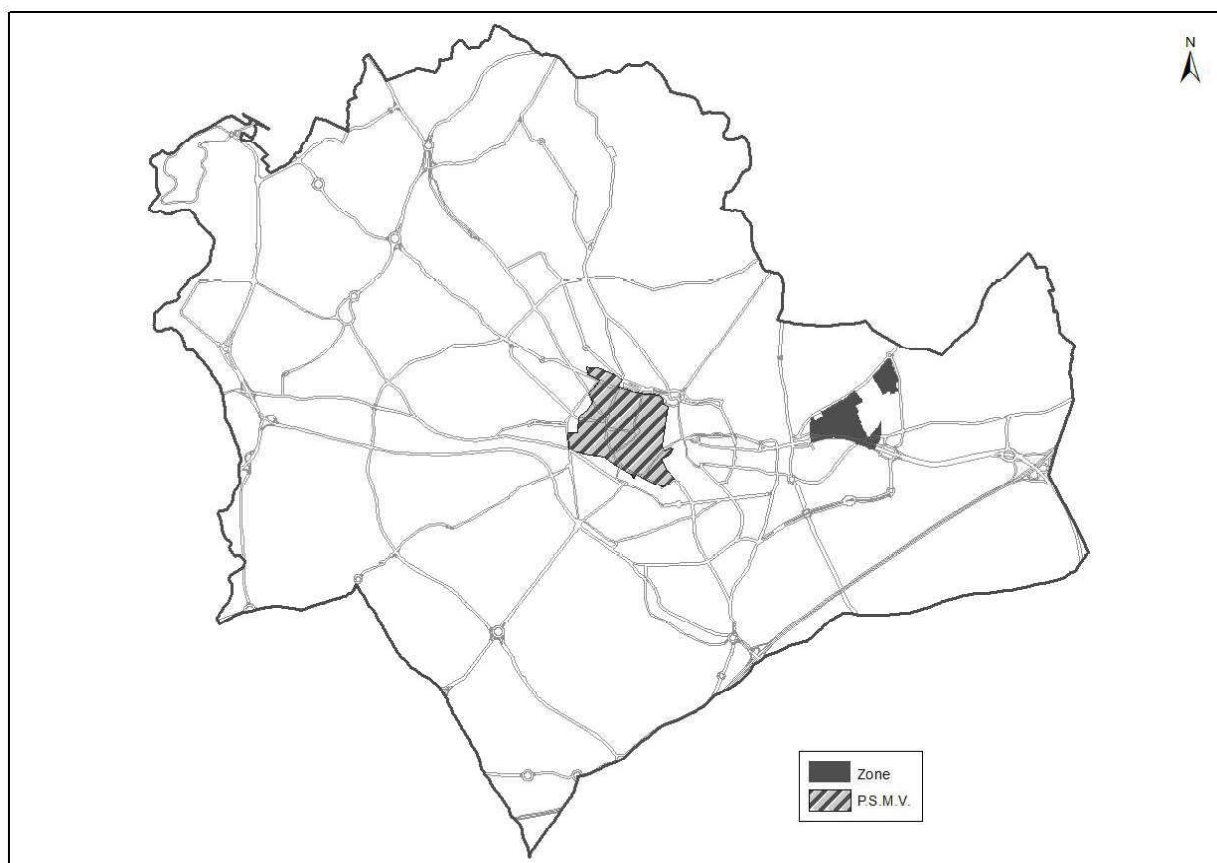
ZONE 2U9

Il s'agit d'une zone urbanisée de part et d'autre du parc du Millénaire I, où prédominent des constructions destinées à l'habitation mais qui admet aussi notamment des commerces, des bureaux et des équipements publics.

Cette zone recoupe principalement le périmètre de la ZAC Blaise Pascal.

LOCALISATION :

Blaise Pascal



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un quartier de logements équilibré en accompagnement du parc d'activités du Millénaire, structuré par un axe Est-Ouest et ses voiries périphériques.

Ce quartier accueille un grand équipement public de l'Etat.

La zone comprend 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'ensemble établi à l'échelle de la ZAC.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Le principe urbanistique et architectural retenu vise :

- à marquer les rues par la définition d'implantations obligatoires des constructions, laissant les cœurs d'îlots ouverts et aménagés en espaces verts privés,
- à créer une façade urbaine bâtie en bordure de l'avenue Mendès-France et de la rue de la Vieille Poste,
- à accueillir un important équipement public du ministère de l'Intérieur.

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Les constructions sont réalisées suivant des implantations obligatoires définies au plan graphique. Des retraits partiels de 10m sont autorisés s'ils sont justifiés pour des motifs d'ordre architectural.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation en limite séparative ou règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$ minimum.

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

$L \geq H/2$ exception faite des « failles architecturales » pour passage piéton.

Article 9 : « emprise au sol »

Non réglementé.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Définition de trois secteurs de hauteur dont un général à 17m.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Obligation de toitures terrasses. Tuiles autorisées uniquement si le contexte architectural le justifie.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Maintien des arbres de haute tige et de la végétation existante sauf incompatibilité avec le projet. Pour les stationnements, obligation de planter un arbre pour deux places de stationnement minimum.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

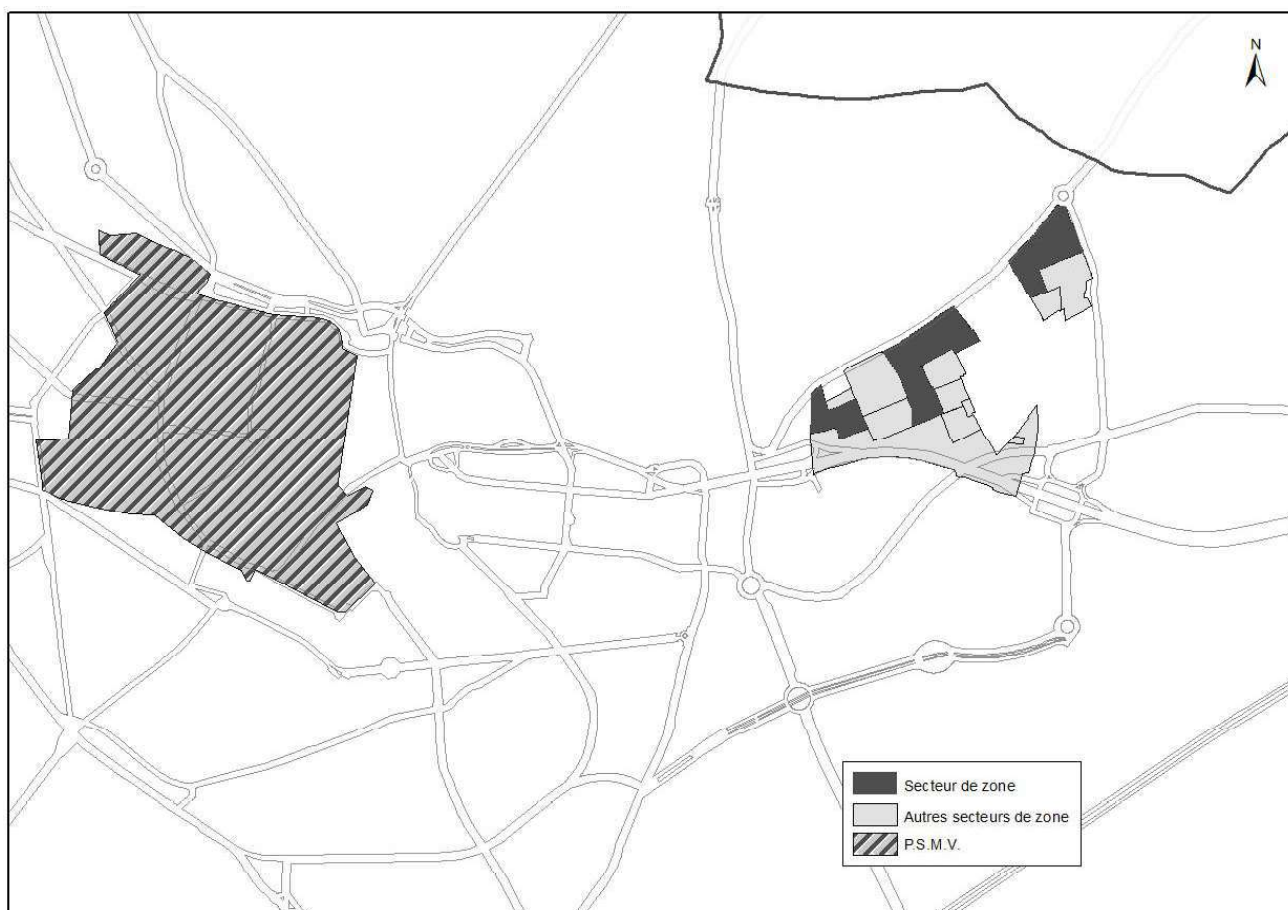
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

Secteur de zone 2U9-1

DESCRIPTION

Ilots situés en façade de la rue de la Vieille Poste.

CALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

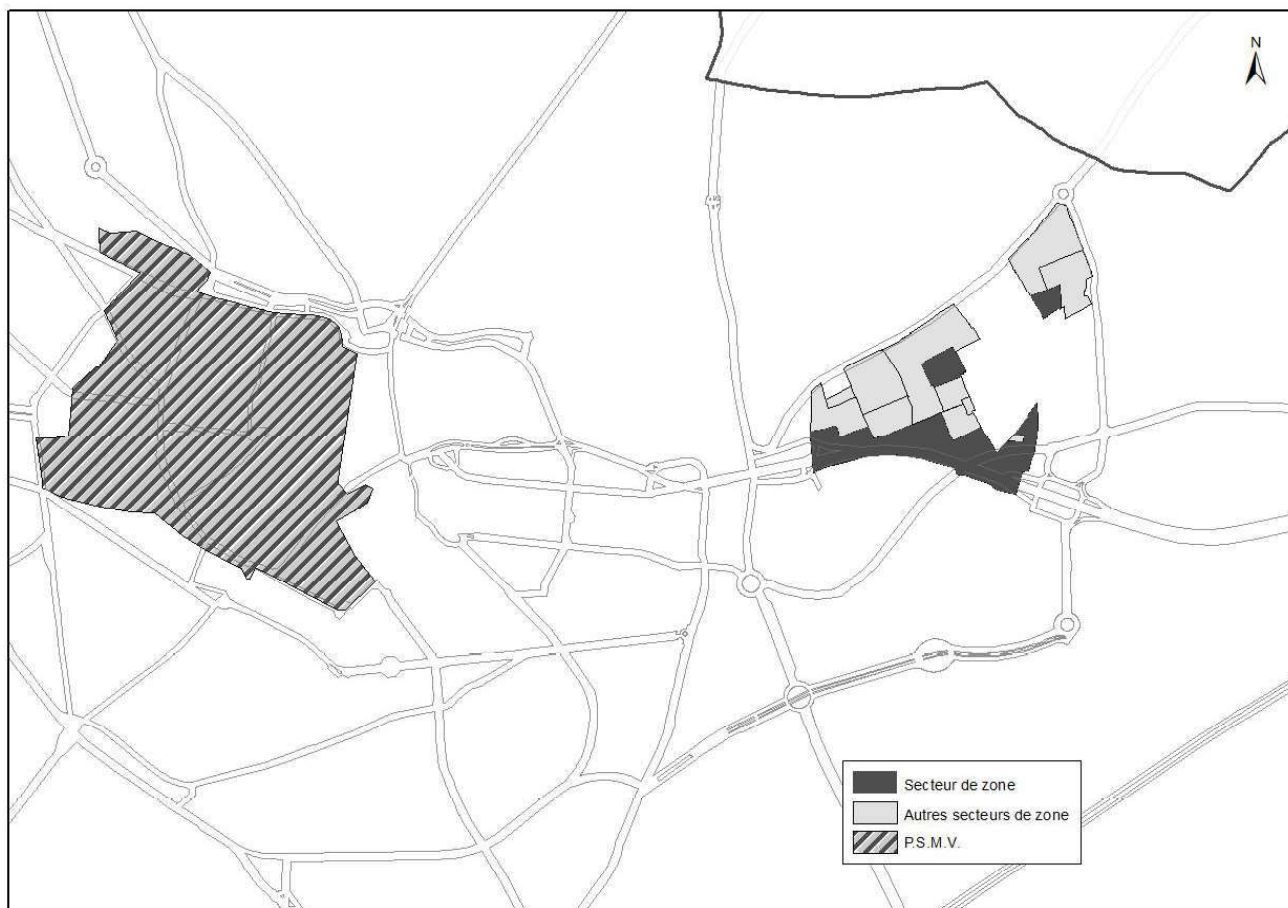
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U9-2

DESCRIPTION

Ilots correspondant principalement à la façade de l'avenue Mendès-France et à l'angle des rues Louis Lépine et Denis Papin.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur 23m

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

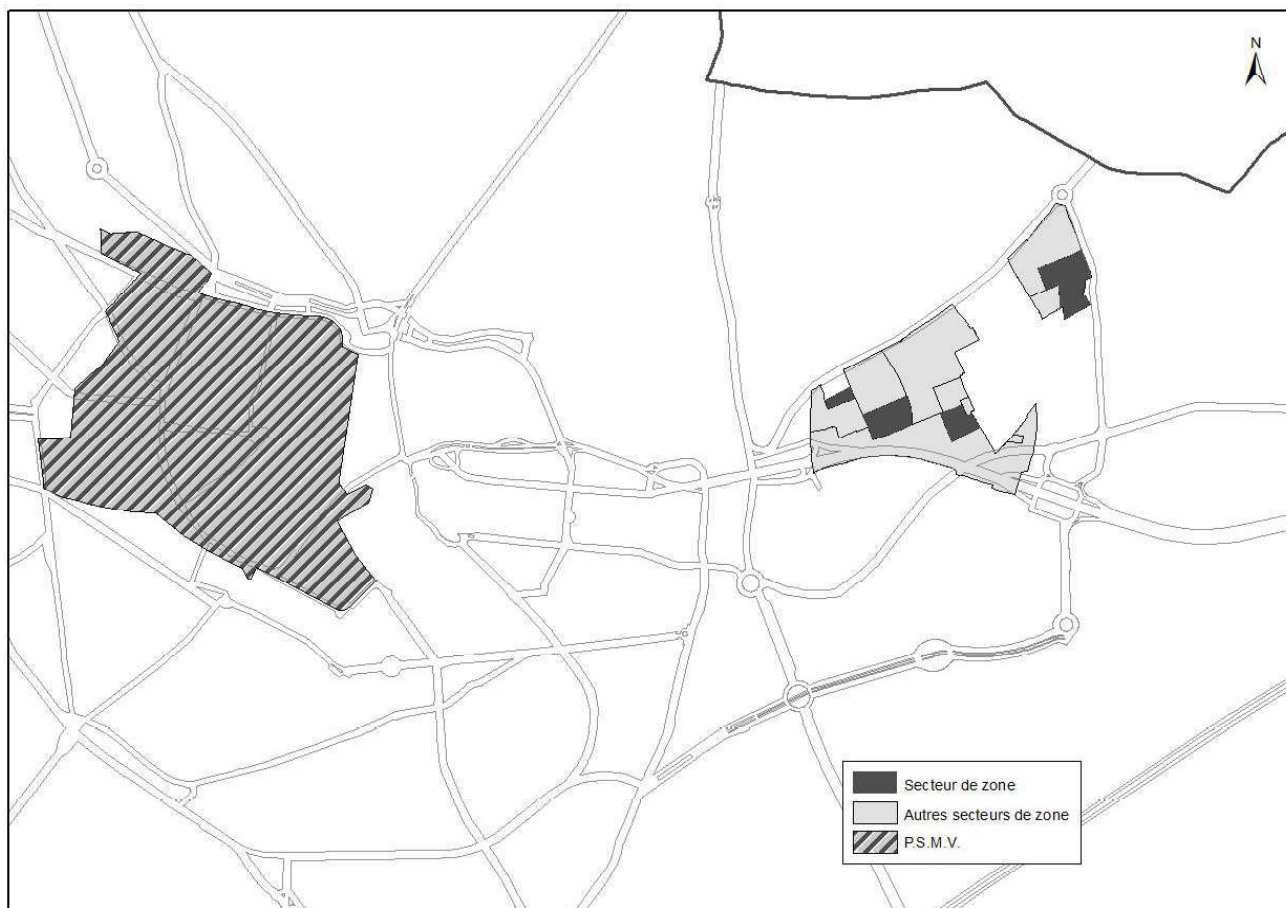
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U9-3

DESCRIPTION

Ilots du centre de quartier de densité moins forte.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

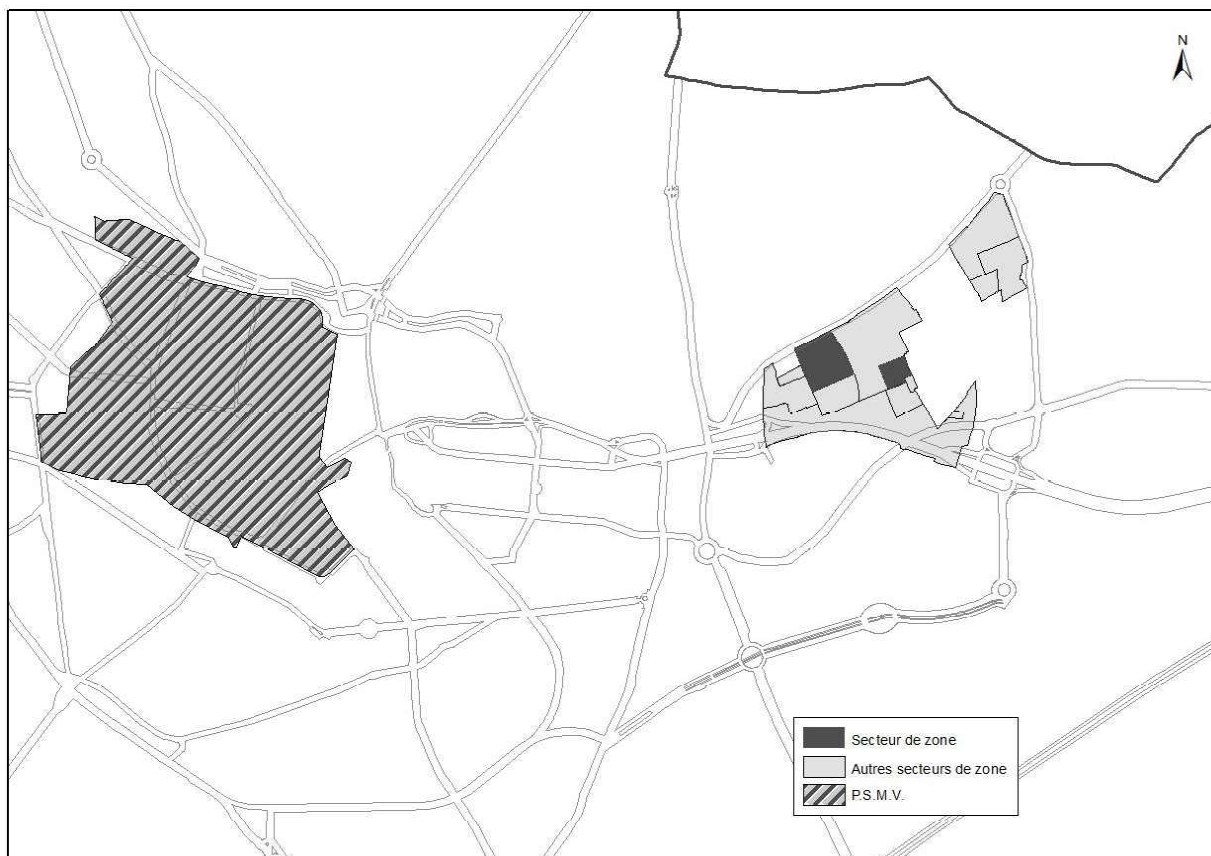
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

Secteur de zone 2U9-4

DESCRIPTION

Ilots accueillant principalement des équipements publics.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRE (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

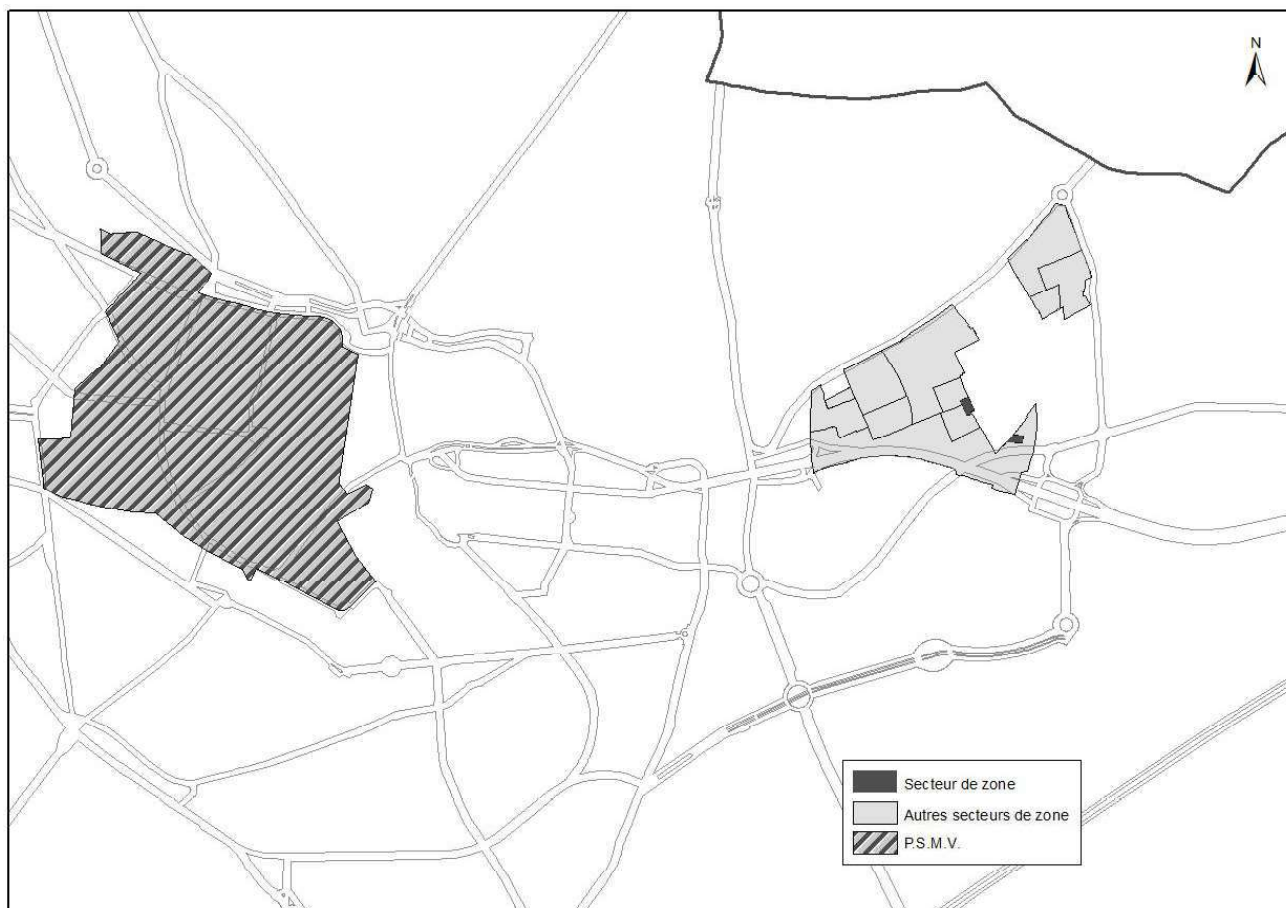
Non réglementé.

Secteur de zone 2U9-5

DESCRIPTION

Ilots correspondant aux maisons d'habitation existantes.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur 10m

ZONE 3U1

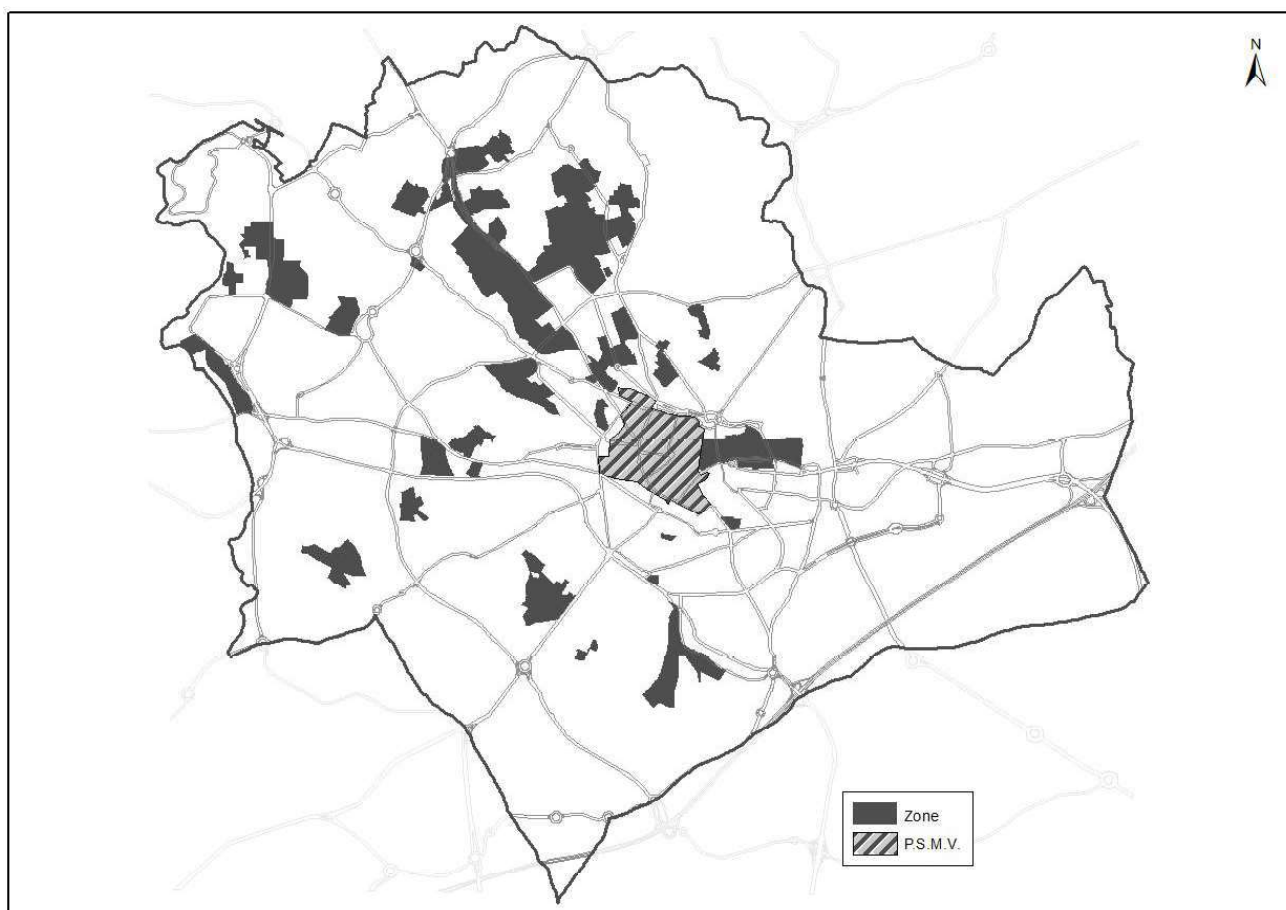
DESCRIPTION :

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, 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, avenue du Père Soulas.



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).

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Hormis les articles 1 et 2 spécifiques (voir justification dans le sous-chapitre A), les règles de cette zone sont relativement similaires à celles de la zone « d'habitat collectif » 2U1, dans la mesure où ces zones se situent le plus souvent au cœur de quartiers essentiellement composés d'habitat collectif et que le gabarit des constructions qu'on y trouve est similaire à celui de ces quartiers.

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

Le plus souvent, une règle de prospect s'applique : $D \geq A$.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Le plus souvent, une règle de prospect s'applique : le plus souvent $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Le plus souvent la hauteur maximale autorisée est importante 21m sous réserve des règles générales de hauteur fixées pour l'ensemble de la ville.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les règles concernant les pourcentages d'espace libre imposés sont très disparates, fixées en fonction de contraintes locales (voir secteurs de zone).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

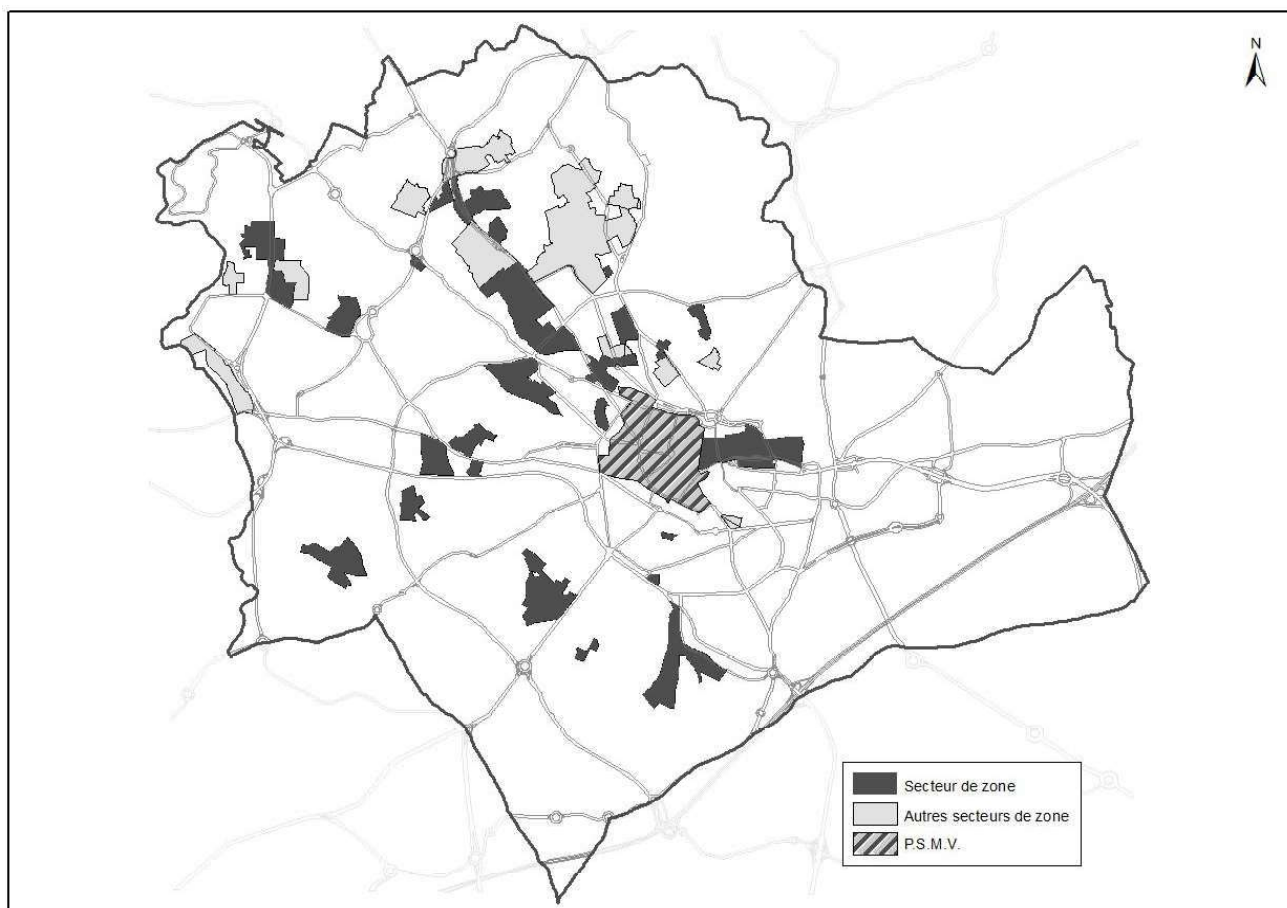
Non réglementé

Secteur de zone 3U1-1

DESCRIPTION

Ce secteur regroupe la plupart des secteurs 3U1. C'est en quelque sorte le secteur de base. Ses caractéristiques réglementaires sont celles décrites pour la zone 3U1. Tous les autres secteurs de zones présentent des particularités réglementaires par rapport à ce secteur.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

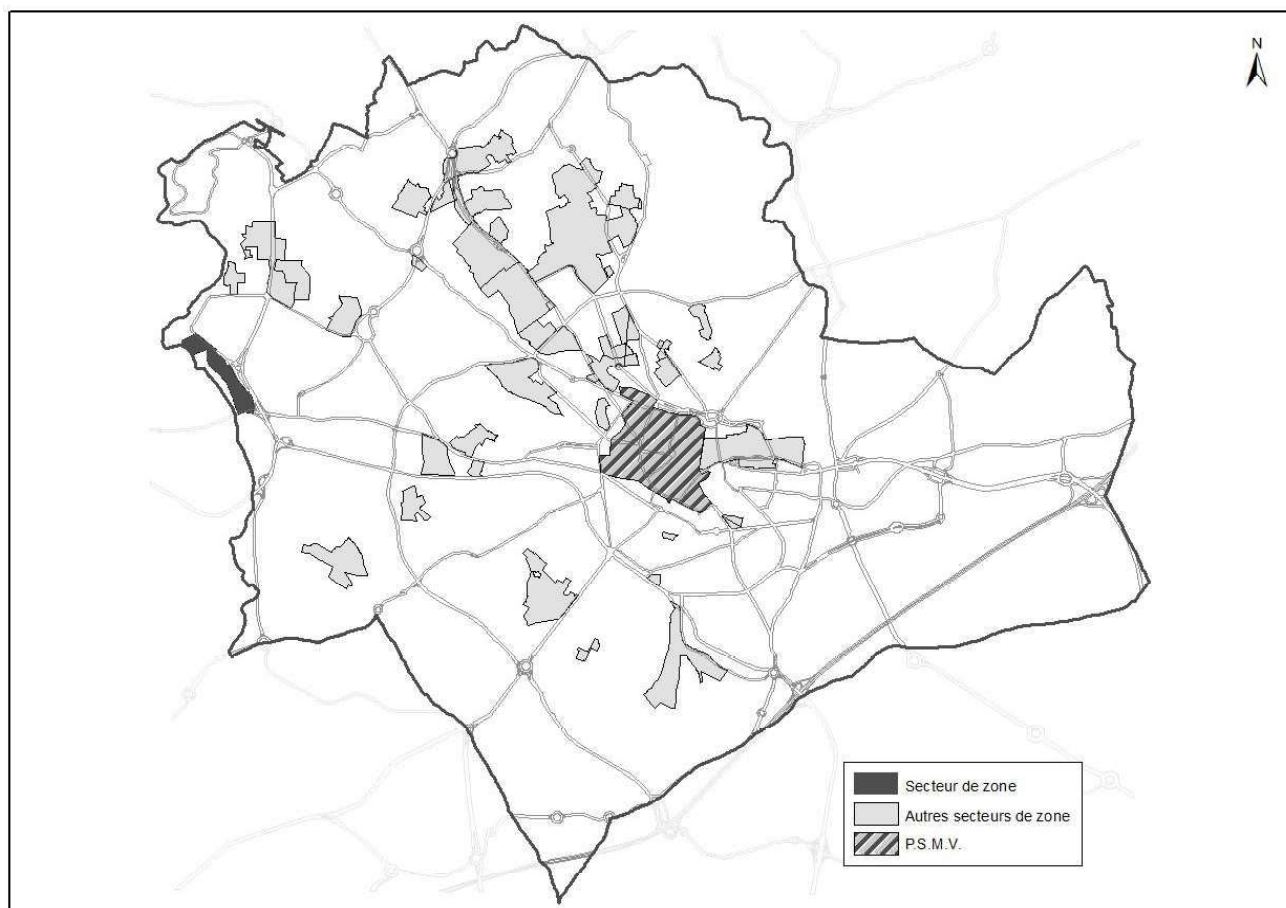
Les mêmes que celles décrites pour la zone 3U1.

Secteur de zone 3U1-2

DESCRIPTION

Ce secteur de zone recouvre principalement le vaste complexe sportif du stade de la Mosson. Les règles qui y sont applicables sont adaptées aux contraintes de cet équipement spécifique et à la sensibilité du site d'implantation à proximité immédiate d'une rivière (La Mosson).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

L'espace étant par nature (terrains de football) peu imperméabilisé, il n'y a pas de contraintes de rétention à la parcelle.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Recul minimum de 3m.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Compte tenu de la spécificité de ce type d'équipement (tribune...) il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une hauteur maximale admissible.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

De même, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer l'article 11.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Seule une contrainte de plantation des parkings a été imposée (1 arbre pour 2 places de parking).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

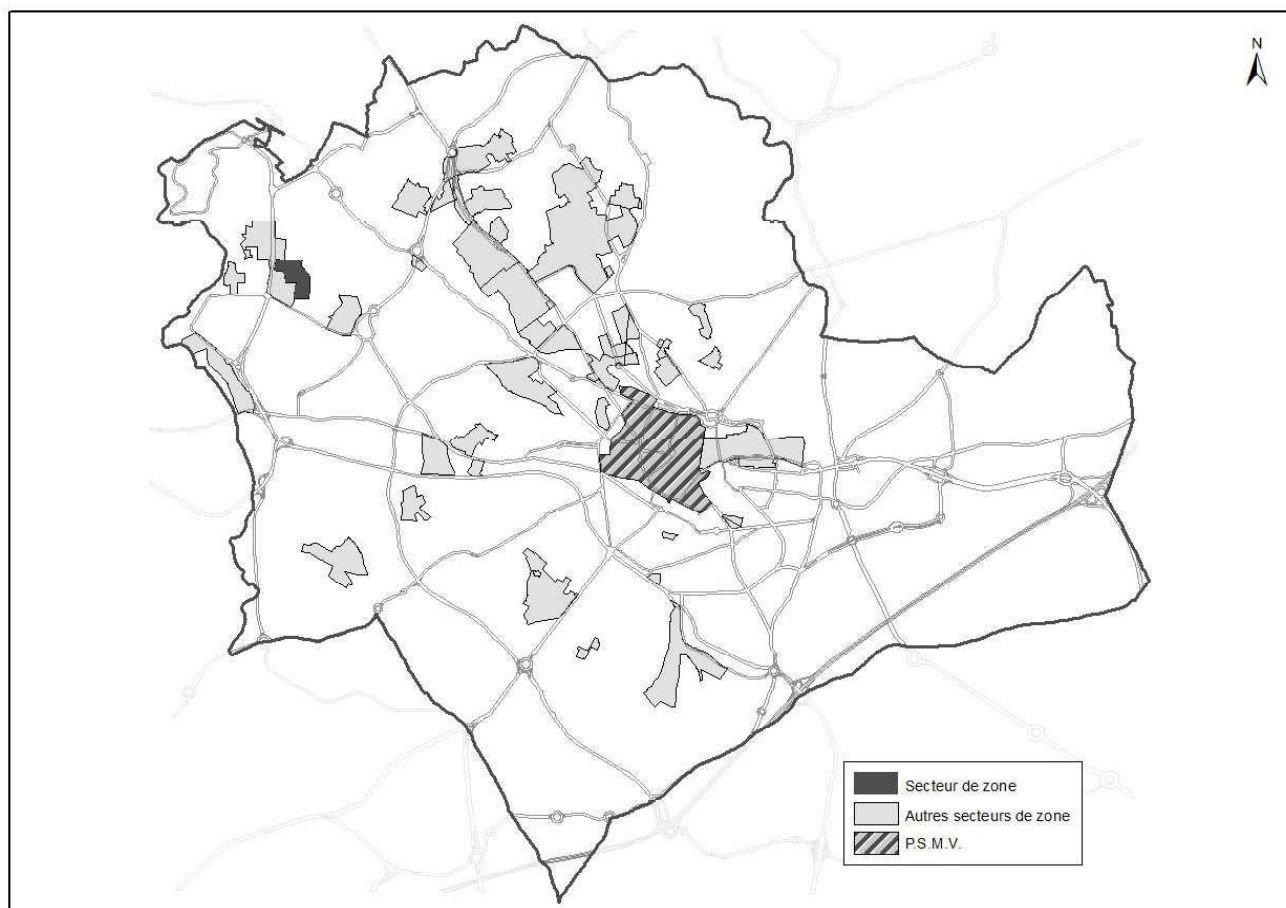
Non réglementé

Secteur de zone 3U1-3

DESCRIPTION

Ce secteur de zone recouvre le centre de maintenance du tramway (première ligne) situé au nord-est de la ville, à proximité du quartier de la Mosson. Il a été créé à l'occasion de la DUP de cette première ligne de tramway dans le cadre de la mise en compatibilité du POS avec cette DUP. Il contient des règles adaptées aux spécificités de ce centre technique.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait avec une règle de prospect $D \geq A$.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Un traitement spécifique de l'aspect des couvertures est demandé (bâtiments peu hauts et situés en contre-bas de l'avenue de l'Europe).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre exigé est faible, 15%, compte tenu des vastes secteurs imperméabilisés nécessaires à l'exploitation du site.

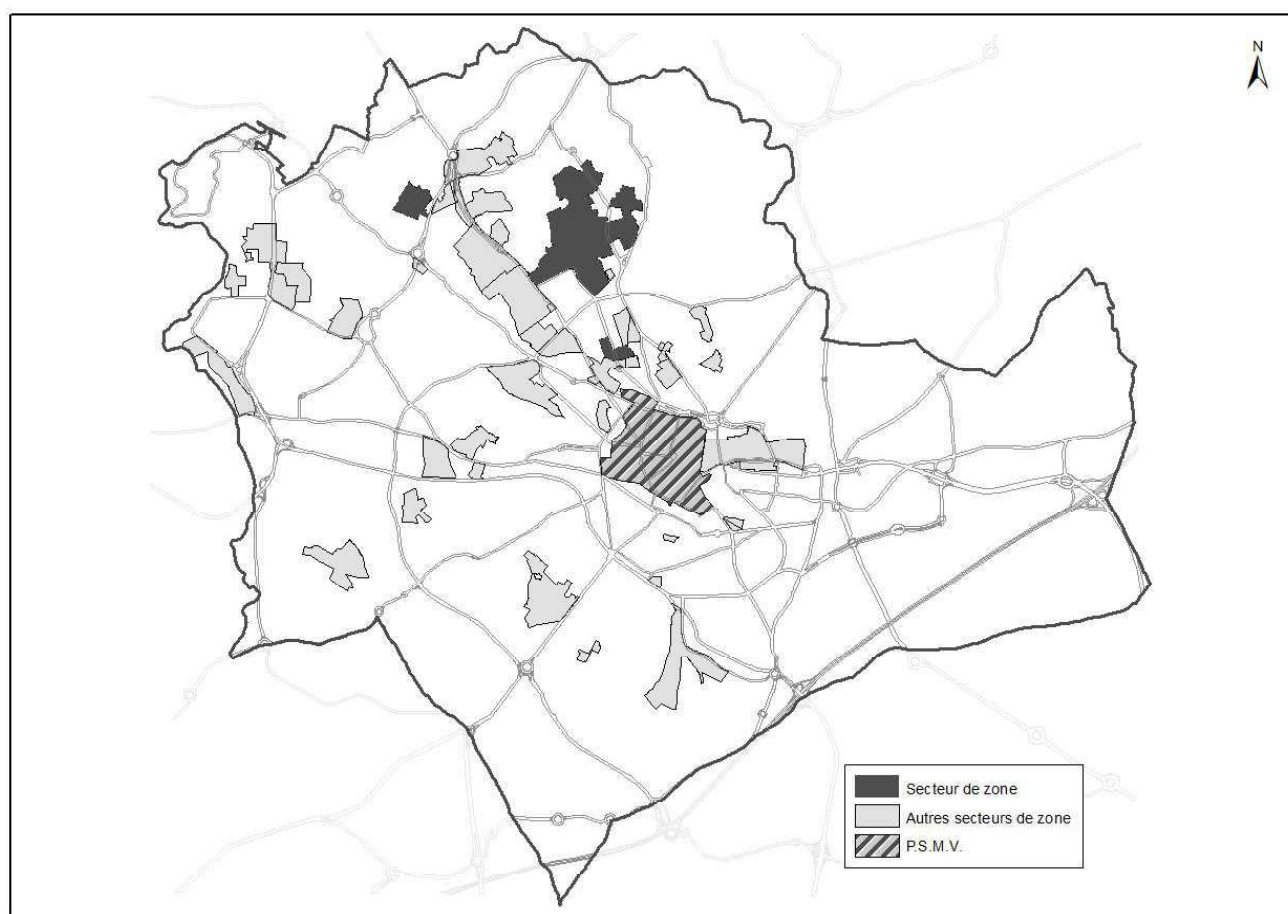
Les parkings sont néanmoins plantés à raison de 1 arbre pour 2 places de parking et les espaces verts doivent au moins contenir un arbre pour 100m².

Secteur de zone 3U1-4

DESCRIPTION

Ce secteur couvre tout le campus de l'Université Paul Valéry (Montpellier III – faculté de Lettres), celui de l'Université des Sciences et Techniques du Languedoc (Montpellier II), la cité universitaire Vert-Bois, le restaurant et la cité universitaires du Triolet, le CHRU Guy de Chauliac, le CHRU Saint-Eloi, le site de Saint-Priest et le site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 « Occupations ou utilisations du sol interdites »

Article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions »

Possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale autorisée limitée à 23 mètres.

Article 12 « Stationnement des véhicules ».

1 place pour 300 m² de S.H.O.N. pour tous les types de constructions

Article 14 « Coefficient d'occupation du sol (COS) »

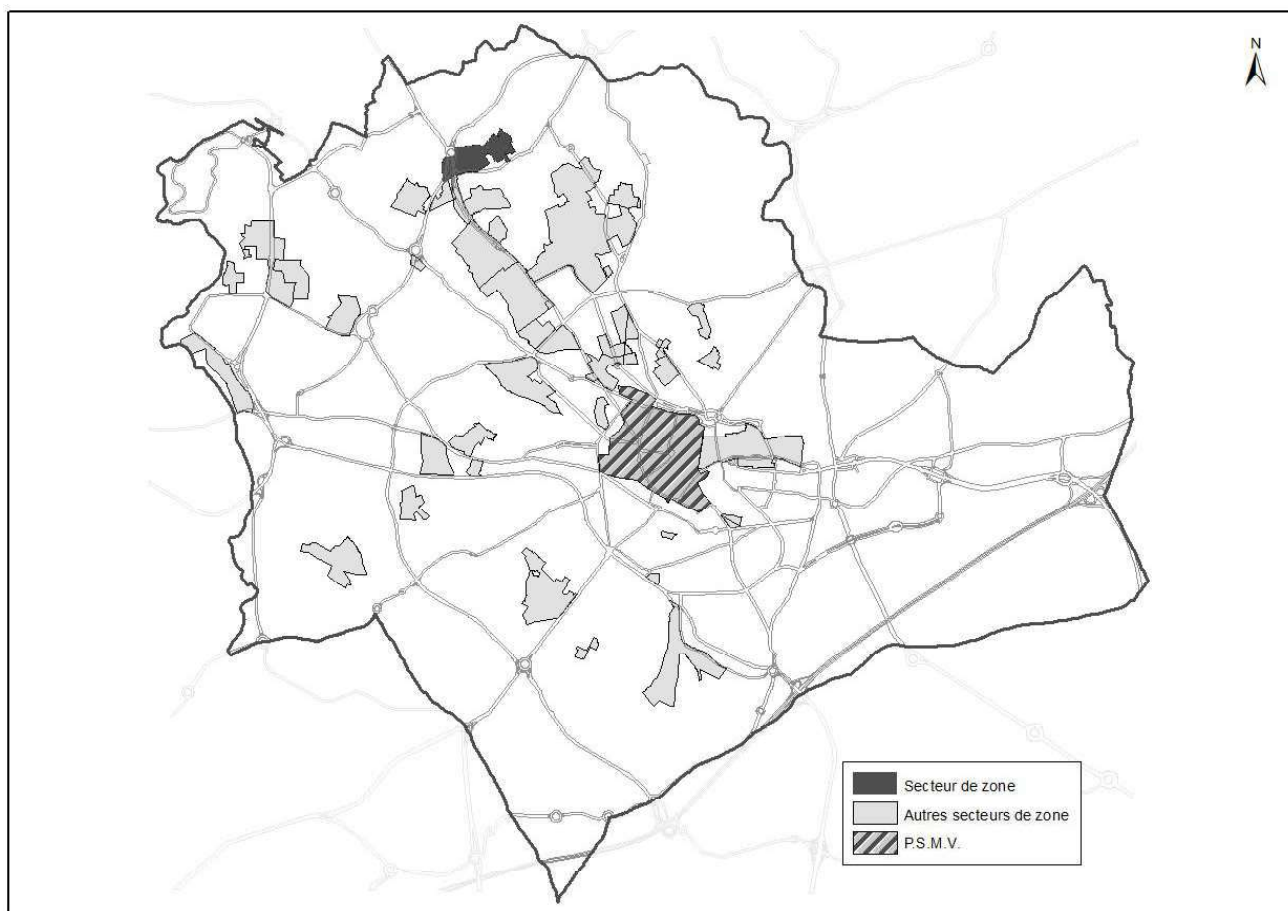
COS non réglementé

Secteur de zone 3U1-5

DESCRIPTION :

Ce secteur recouvre une grande unité foncière principalement occupée par l'UFR STAPS. Il est situé sur une colline surplombant la route de Ganges en entrée nord de la ville (secteur de Veyrassi). Il intègre les dispositions issues de l'article 52 de la loi « Barnier » du 2 février 1995 relative aux entrées de ville. A ce titre, il est prévu de préserver une bande verte le long de la route de Ganges.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Inconstructibilité totale sur une bande de 30m de large le long de la route de Ganges qui doit être plantée.

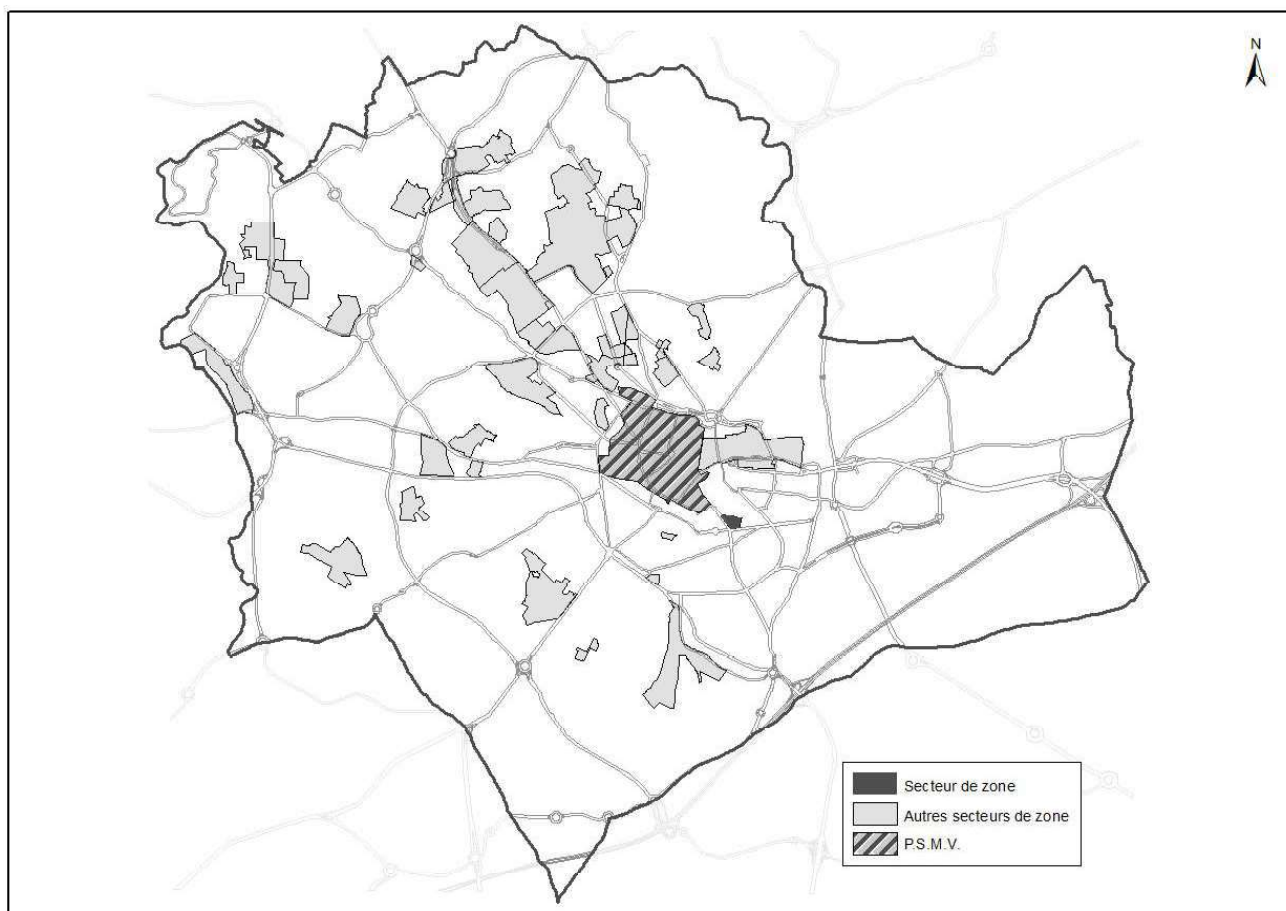
Secteur de zone 3U1-6

DESCRIPTION :

Ce secteur recouvre une unité foncière importante située en centre ville le long d'un boulevard urbain (boulevard de Strasbourg). Il est occupé par des installations appartenant à GDF.

Il est situé dans le périmètre de Grand Cœur et à ce titre a fait l'objet d'une réflexion spécifique notamment sur la question des hauteurs (étude urbaine fine réalisée sur le périmètre de Grand Cœur dans le cadre de la présente révision).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

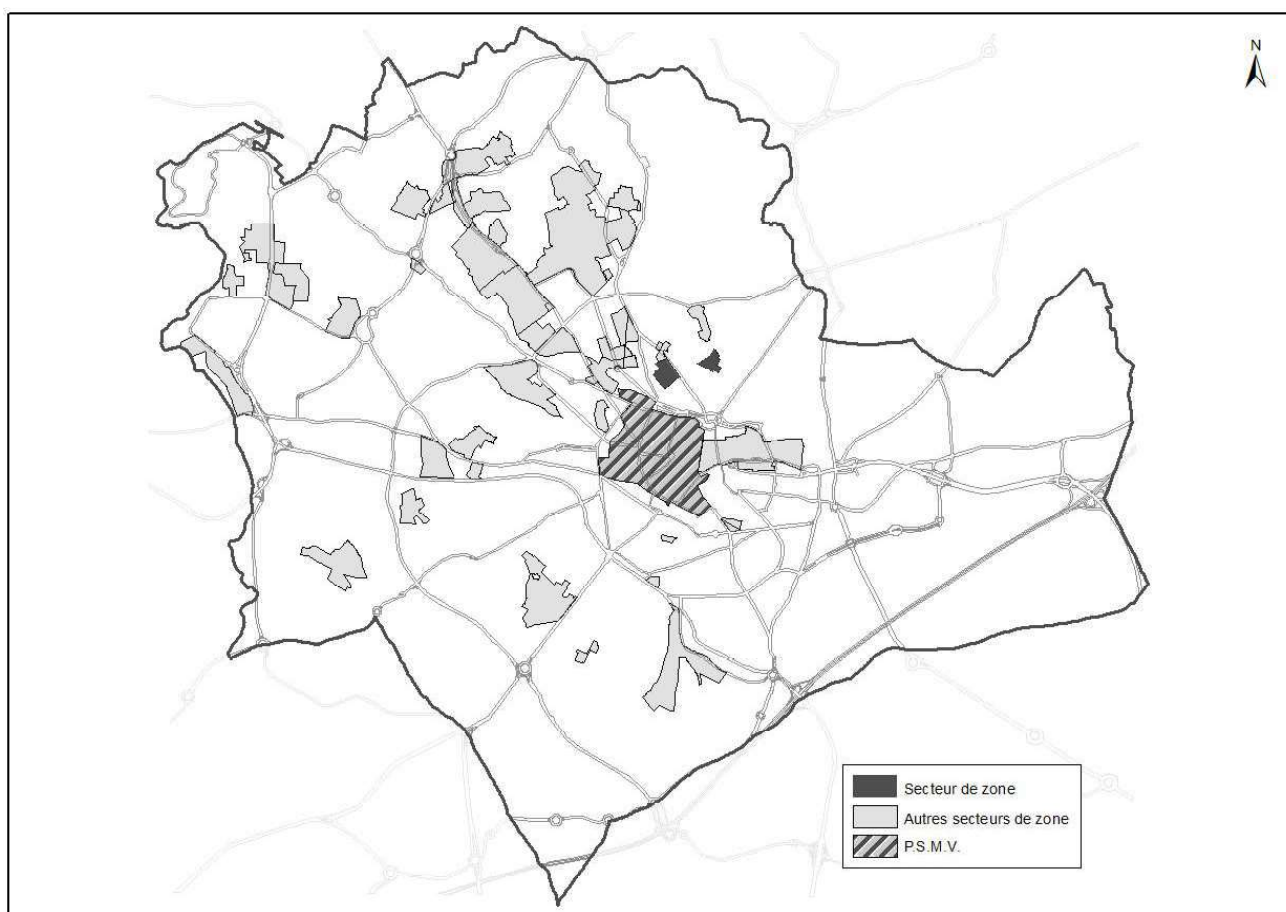
La hauteur maximale autorisée est de 12m (hauteur générale fixée dans le périmètre de Grand Cœur) sauf le long de la rue du Pont de Lattes (13,50m) et le long du boulevard de Strasbourg (19m) où une hauteur plus importante est autorisée (épaulement souhaité du boulevard urbain).

Secteur de zone 3U1-7

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre des établissements d'enseignement public et privé importants. Il est situé dans le périmètre de Grand Cœur et bénéficie des réflexions urbaines menées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du centre ville.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

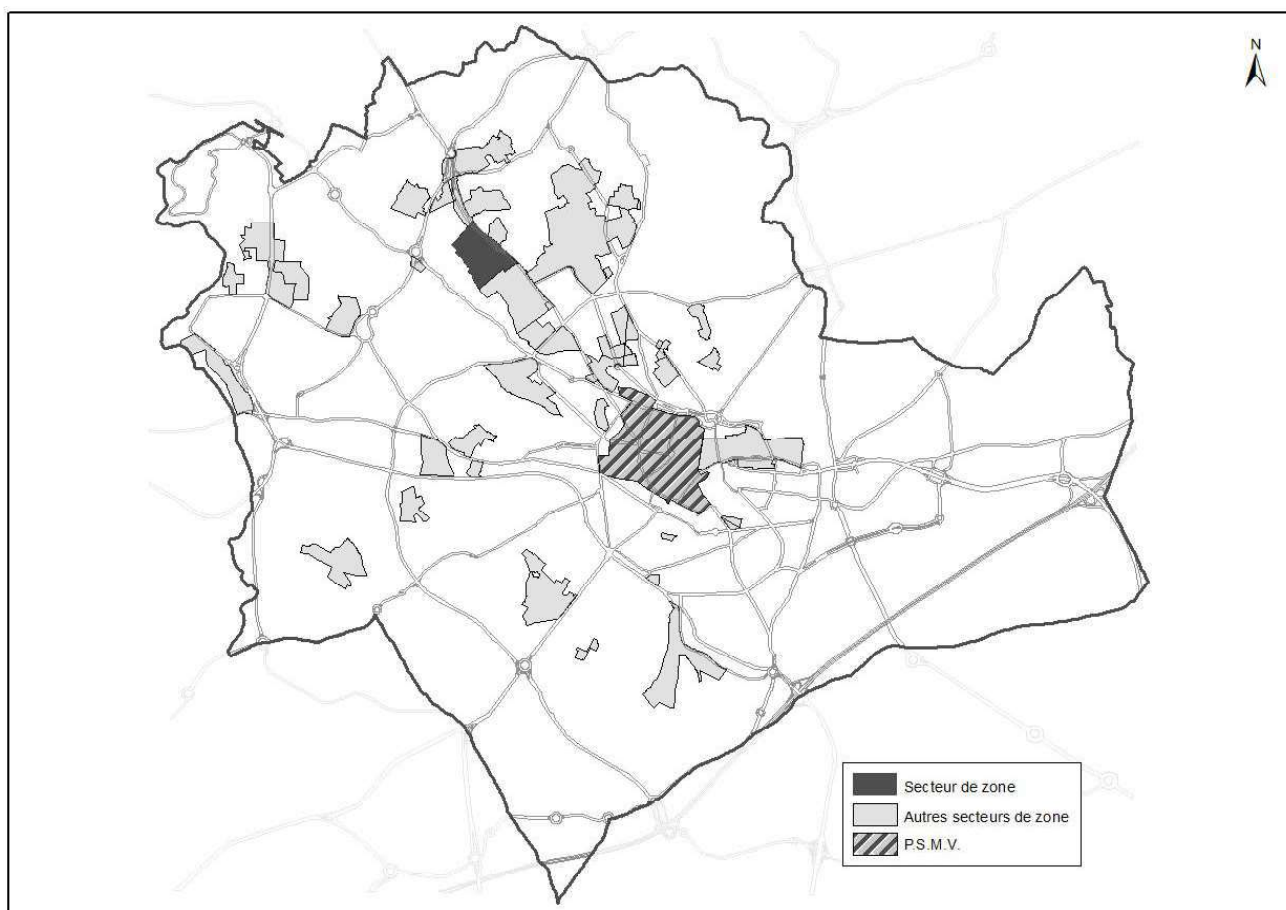
La hauteur maximale autorisée est de 15m identique à celle du secteur 2U1-9 qui couvre le quartier environnant (gabarit d'immeuble à R+4).

Secteur de zone 3U1-8

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les Centres Hospitaliers Régionaux (CHR) Arnaud de Villeneuve et Lapeyronie. Ils sont situés au nord-ouest de la ville de Montpellier dans le quartier Hôpitaux-Facultés.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

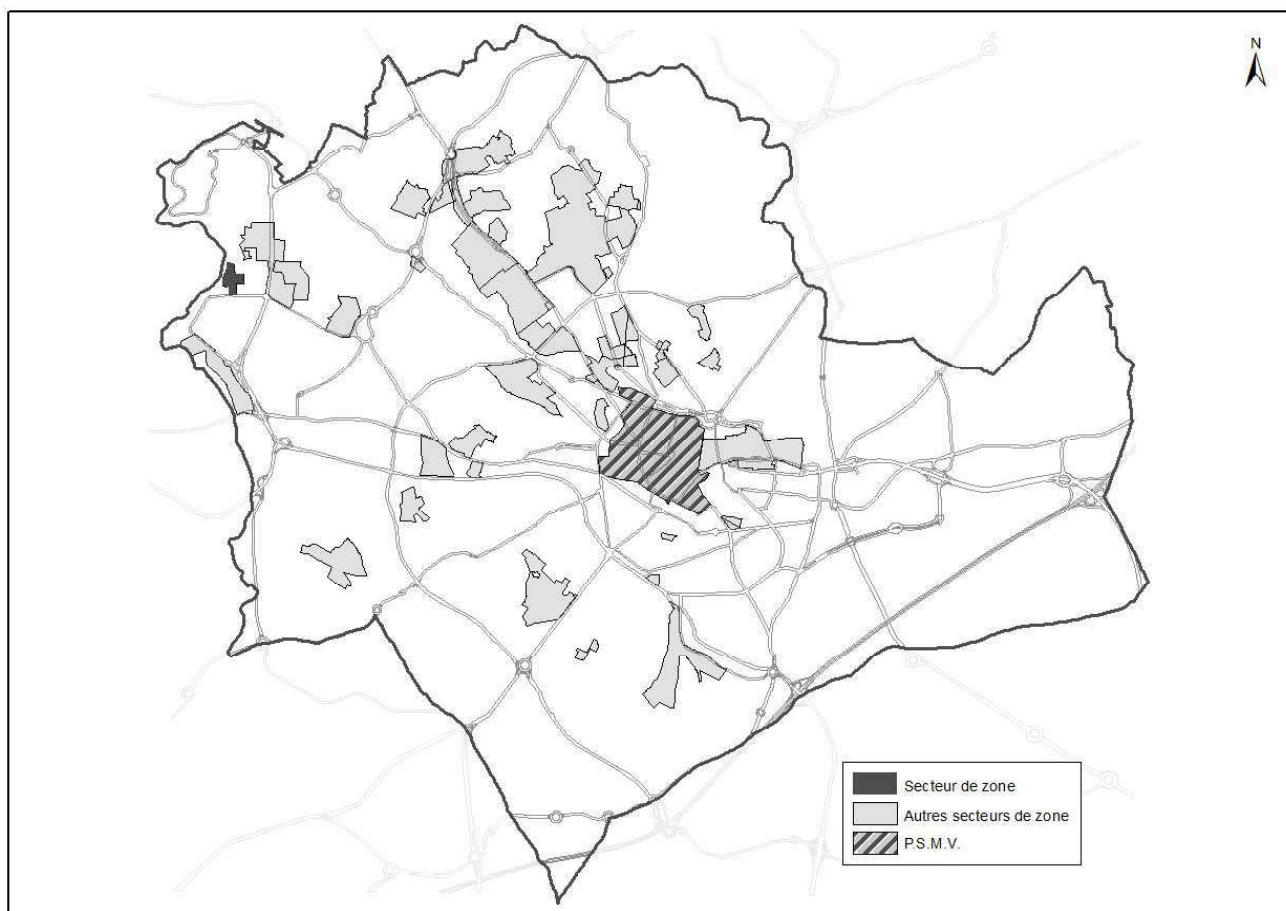
La hauteur maximale autorisée est de 32 mètres.

Secteur de zone 3U1-9

DESCRIPTION

Secteur d'équipements publics pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Recul minimum de 3m.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de plantation des parkings (1 arbre pour 2 places de parking)

ZONE 3U2

DESCRIPTION

Il s'agit des terrains universitaires situés le long de la route de Ganges et de la rue de la Cardonille. Ces terrains, partiellement bâtis, sont pour le reste en état de friches. Ils sont destinés à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical.

LOCALISATION :

Route de Ganges.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Traiter en entrée de ville un ensemble urbain à vocation universitaire et de recherche structuré, venant épauler la façade sur la route de Ganges et ménageant une liaison vers le campus Saint Priest, en cohérence avec le pôle d'échange de la ligne de tramway.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Article 9 : « emprise au sol »

Les emprises au sol sont régies par le document graphique.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est de 23 m.

Article 12 : « Stationnement ».

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de S.H.O.N.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

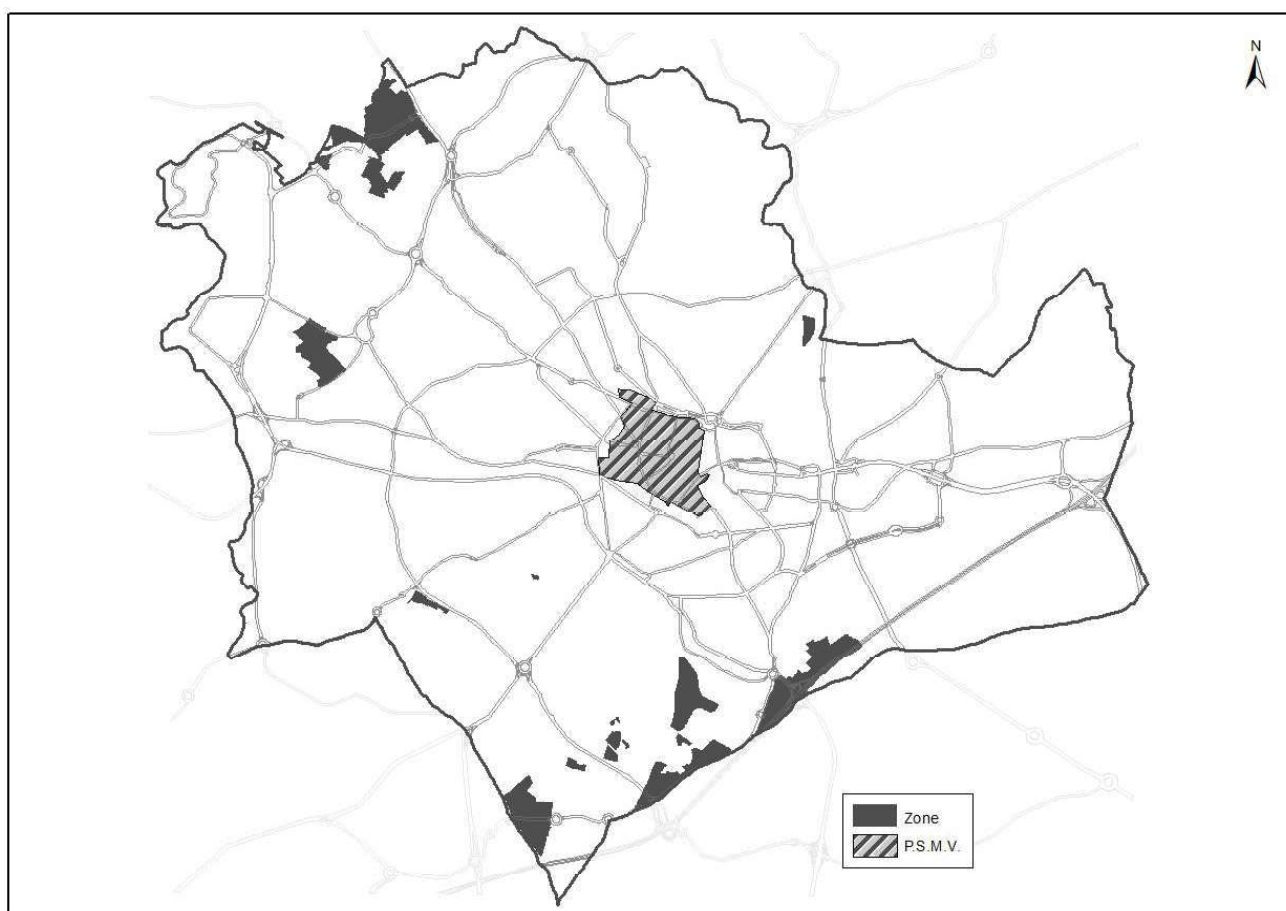
Non réglementé

ZONE 4U1

DESCRIPTION :

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité.

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et le logement et l'hébergement pour les personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...), et parfois l'activité commerciale.
- 5 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant les natures d'occupation au sol autorisées, les espaces libres et les hauteurs, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sauf exception (secteurs de zone), l'activité commerciale (hors hôtel-restaurant) n'est pas autorisée afin d'éviter un développement anarchique et non contrôlé des grandes surfaces commerciales périphériques.

Est autorisé le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (usage de loisirs) ou à l'article L444-1 (habitat permanent des utilisateurs).

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

Règles de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces zones ($D \geq A$).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect $L \geq H$ et $L \geq 4m$.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale généralement autorisée pour ces zones est de 12m, suffisante le plus souvent pour les besoins des bâtiments à usage d'activité économique.

Elle comporte un périmètre où cette hauteur est portée à 15 m dans le secteur 4U1-1 pour tenir compte des hauteurs existantes.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

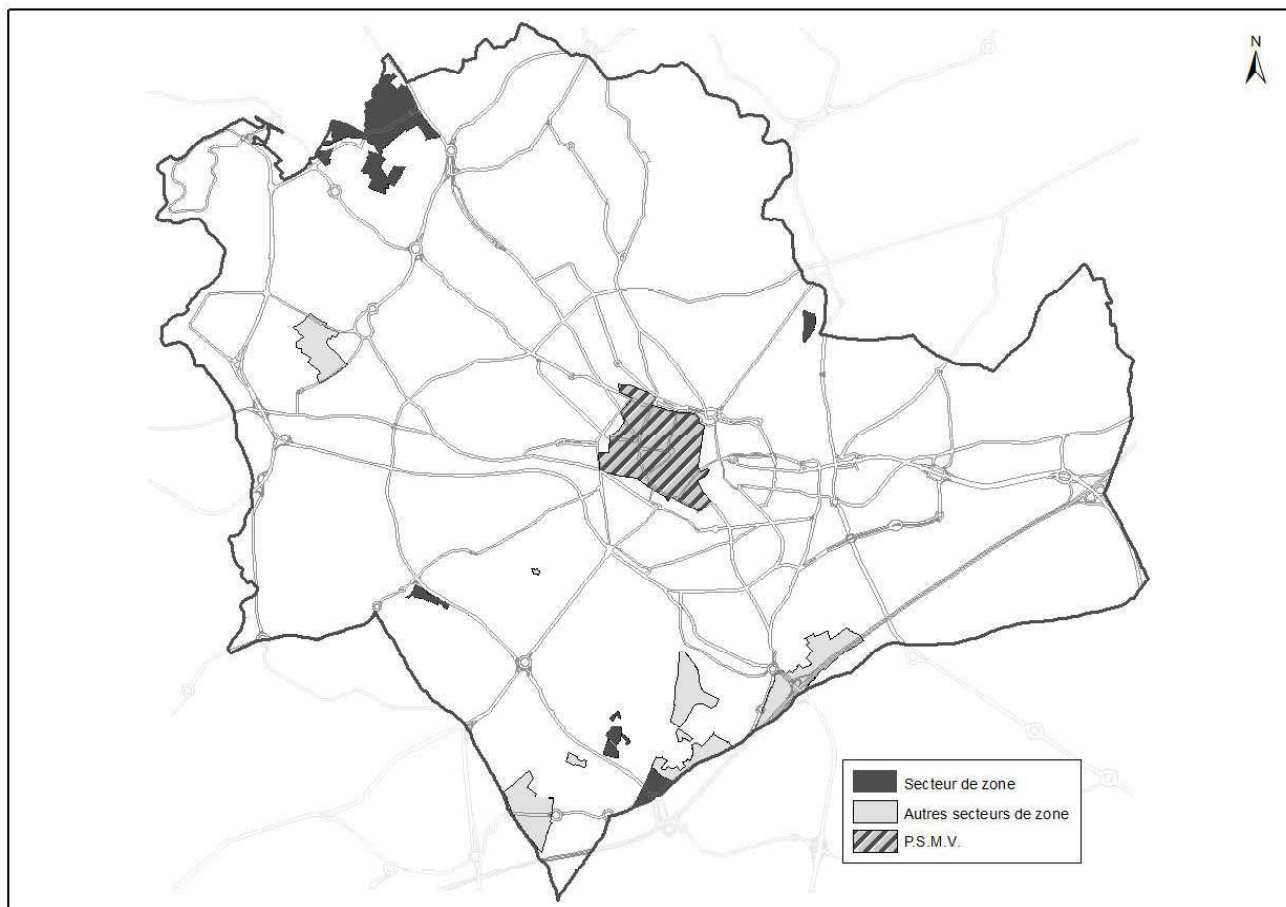
Non réglementé

Secteur de zone 4U1-1

DESCRIPTION

Il couvre la plupart des zones d'activité existantes de la commune. C'est en quelque sorte le secteur de base de la zone 4U1.

LOCALISATION : Près d'Arènes, Garosud, Mas d'Astres, Bagatelle, avenue du Pr. Blayac, Euromédecine, les Aubes.



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Règle habituelle (valable pour la plupart des zones du PLU) pour ce secteur de base, à savoir :

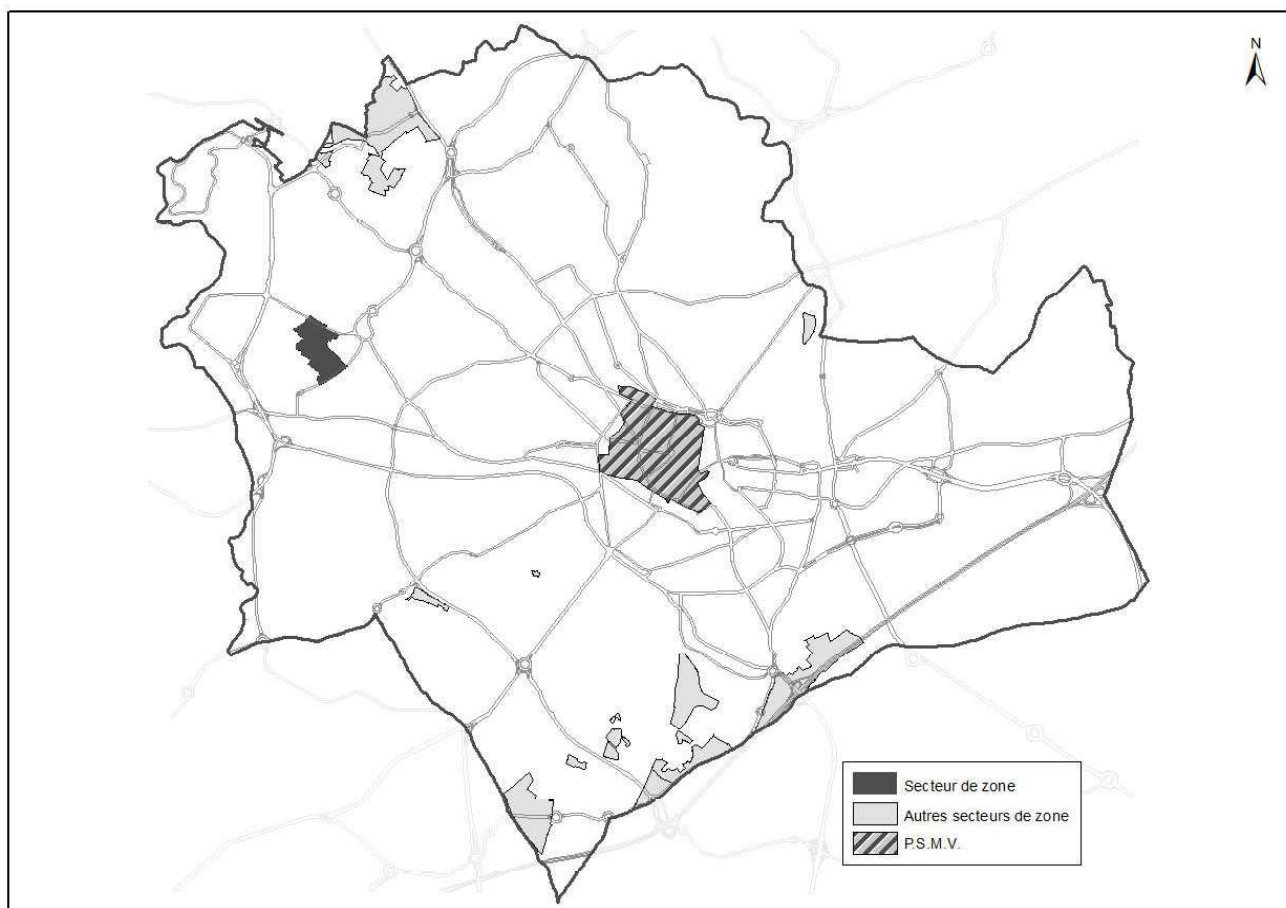
- 30% au moins de la parcelle en espace libre,
- plantation d'un arbre au minimum pour deux places de parking.

Secteur de zone 4U1-2

DESCRIPTION

Ce secteur couvre la zone d'activité qui s'est développée à l'ouest de la commune, à proximité du quartier de la Mosson où l'on trouve notamment les installations très importantes de l'entreprise SANOFI-SYNTHELABO. L'objectif est de permettre le développement des activités existantes.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

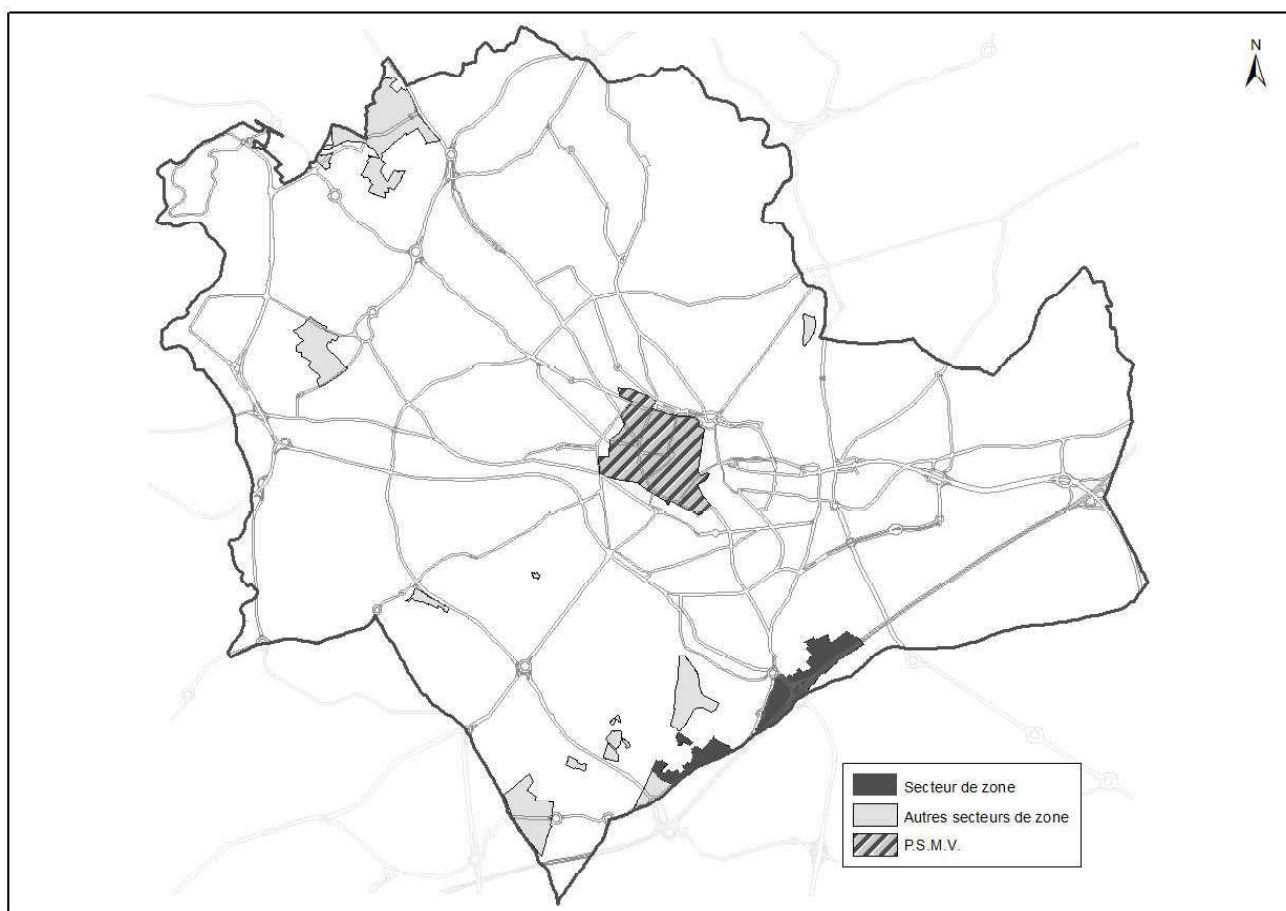
La hauteur maximale autorisée est plus importante : 20m (au lieu de 12m pour le secteur de base), pour prendre en compte la situation existante (hauteur des bâtiments importante dans la mesure où il s'agit dans ce secteur d'une activité de bureaux (et laboratoires)).

Secteur de zone 4U1-3

DESCRIPTION

Il couvre les activités économiques, artisanales qui se sont développées depuis de nombreuses années dans le secteur des Près d'Arène. S'il est souhaité (voir PADD notamment) de voir ce secteur des Près d'Arène évoluer vers davantage de mixité urbaine (habitat notamment), certains îlots, compte tenu de leur situation (le long de l'autoroute A9 notamment) doivent restés à usage d'activité. Ce sont ces îlots qui sont classés en 4U1-3.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Dans ce secteur, l'activité commerciale est déjà présente et donc autorisée.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

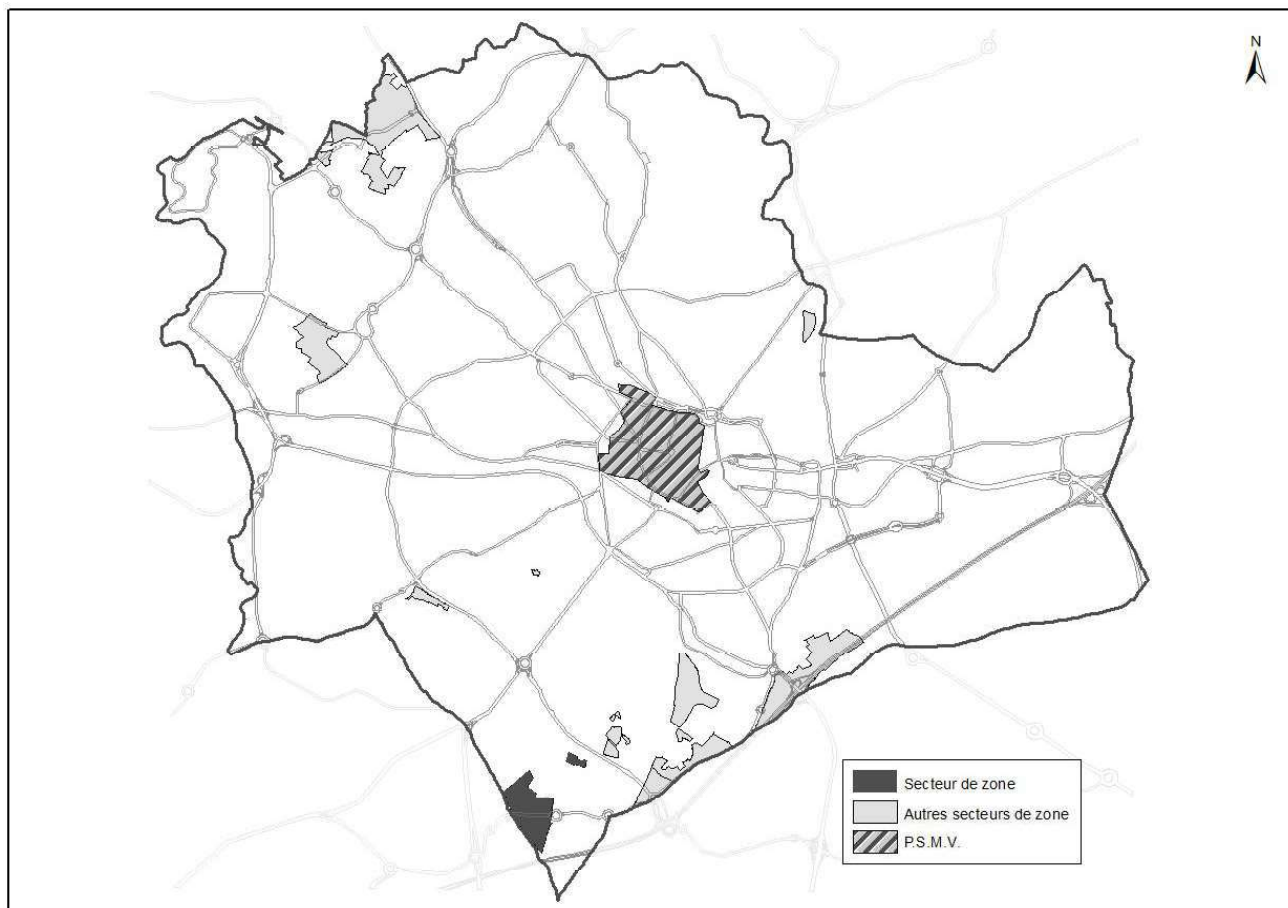
Compte tenu du type d'activité rencontré dans ce secteur et du fort coefficient d'emprise au sol qui en résulte, le pourcentage d'espace libre imposé est faible (10%).

Secteur de zone 4U1-4

DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur situé au sud de la zone d'activité en développement Garosud, occupé par des activités devenues anciennes dont certaines à caractère commercial.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

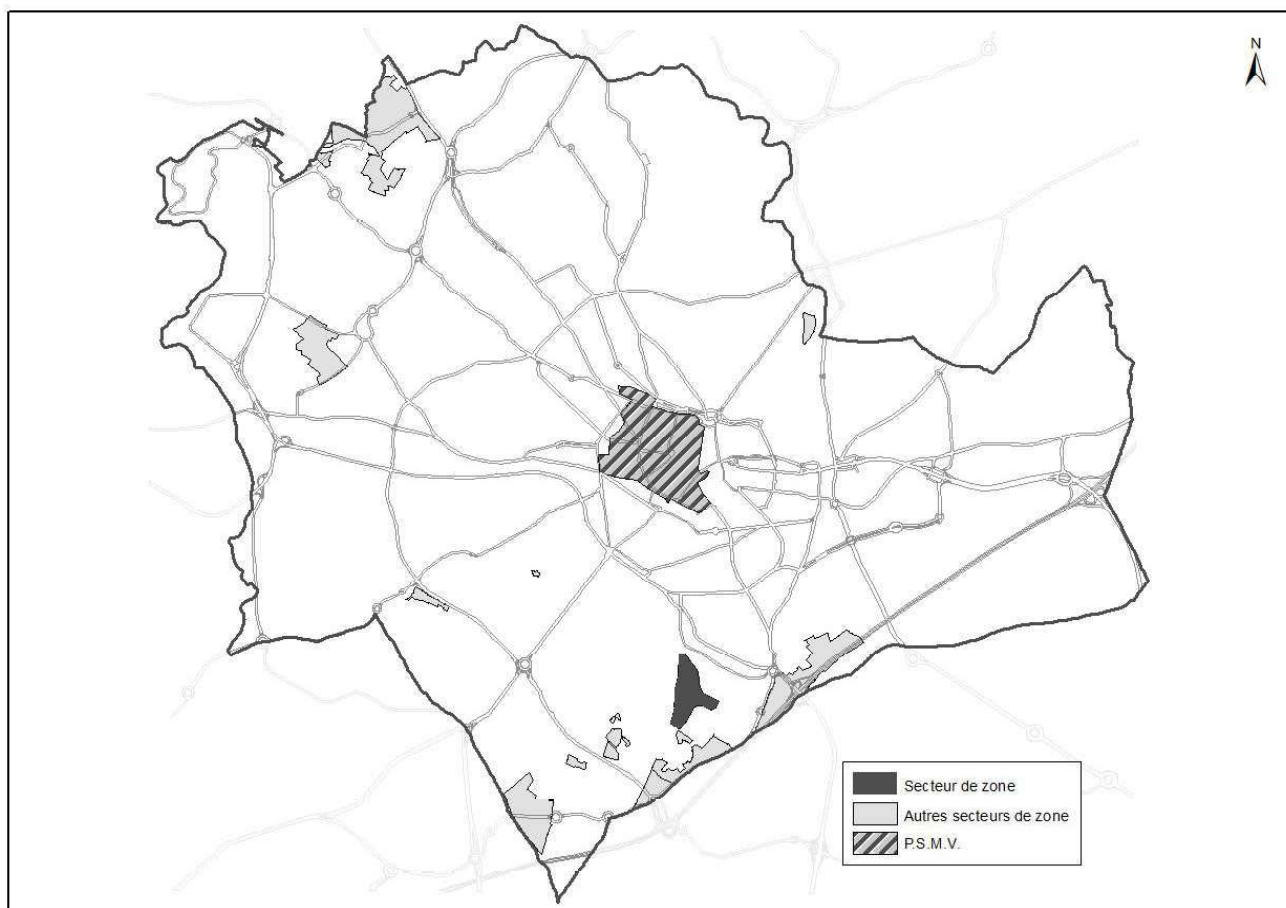
L'activité commerciale y est autorisée car déjà présente.

Secteur de zone 4U1-5

DESCRIPTION

Ce secteur couvre, dans le quartier de la Restanque, la zone d'activité située le long du faisceau ferroviaire et développée autour du Marché d'intérêt national. L'objectif est de permettre le développement des activités existantes, et d'accueillir notamment la cuisine centrale municipale.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est plus importante : 15 à 16m suivant l'indice c (au lieu de 12m pour le secteur de base), pour permettre la densification des activités sans consommation foncière supplémentaire.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

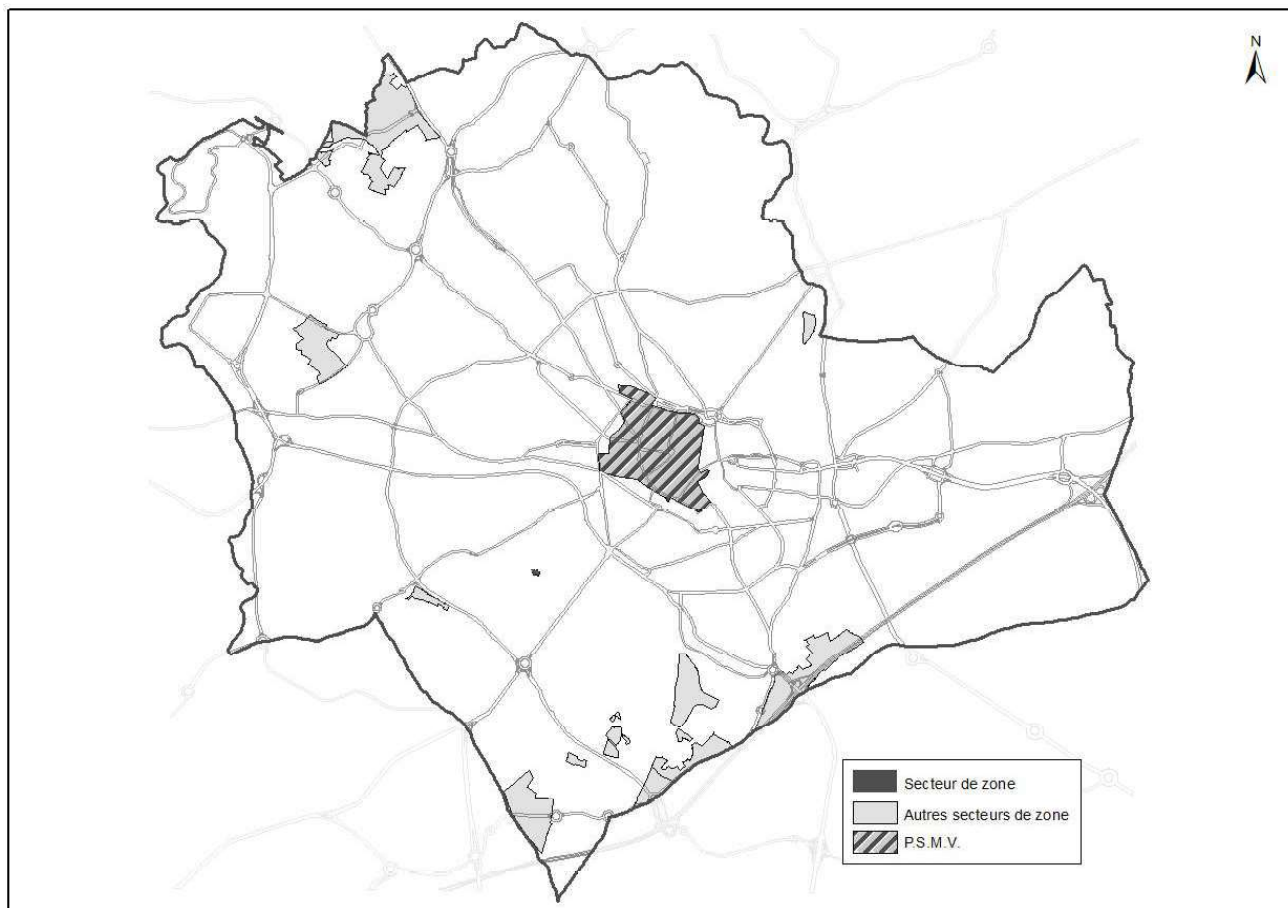
Le pourcentage d'espace libre imposé est faible (10%).

Secteur de zone 4U1-6

DESCRIPTION

Ancien mess des officiers situé dans le parc Montcalm.

LOCALISATION : Parc Montcalm



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est plus importante : 25 m (au lieu de 12m pour le secteur de base).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

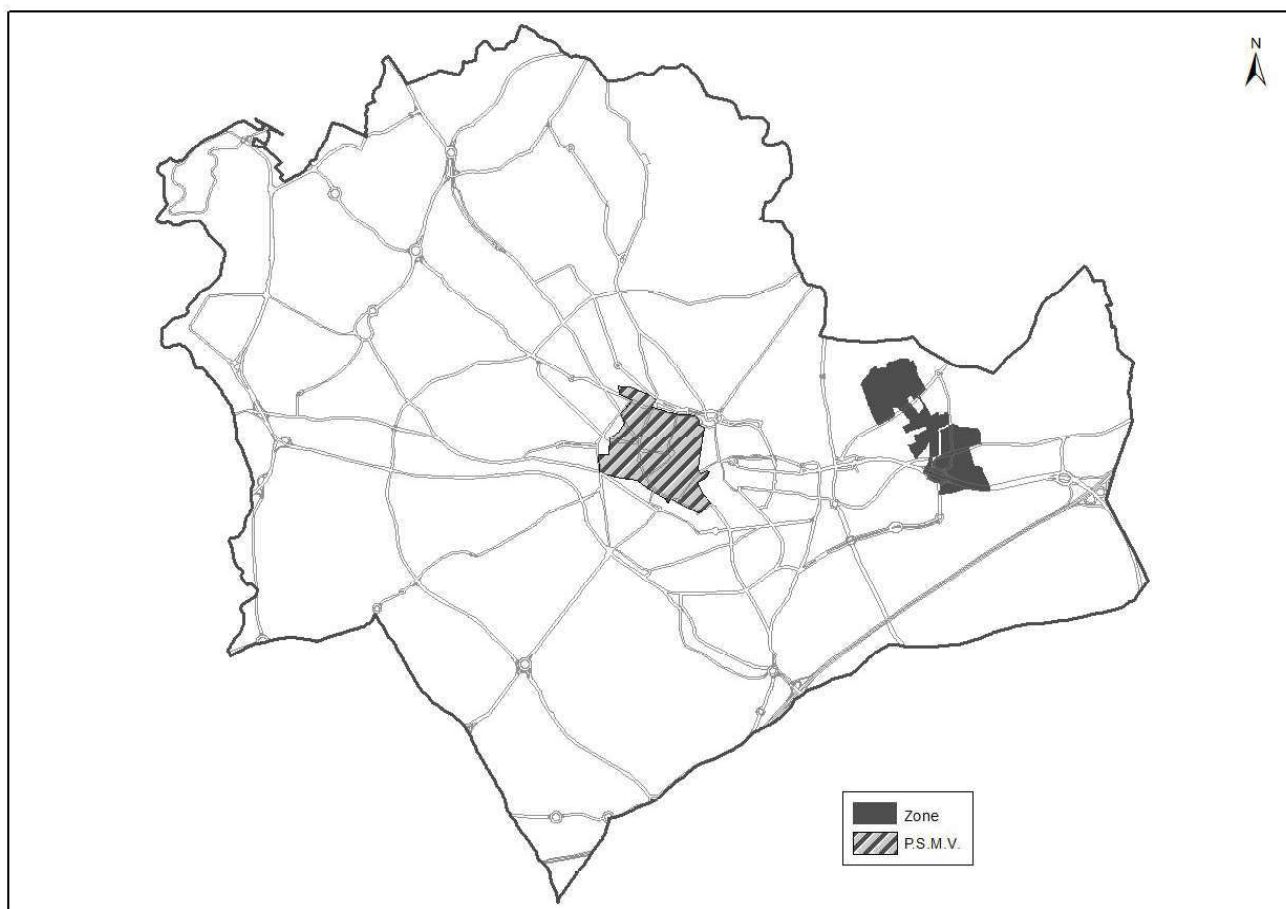
Non règlementé

ZONE 4U2

DESCRIPTION :

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants aménagés et presque entièrement occupés. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Par ailleurs, elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité. Elle couvre le périmètre de l'ancienne ZAC du Millénaire.

LOCALISATION : Millénaire, parc technologique de la Pompignane.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et le logement et l'hébergement pour les personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...)

Quatre secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant principalement les règles d'implantation des bâtiments.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place sur une partie de la zone, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 4m$ minimum.

Article 9 : « emprise au sol »

Non réglementé

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Pour les secteurs 4U2-1 et 4U2-2 : hauteur maximale fixée à 15m.

Pour le secteur de zone 4U2-3 : hauteur maximale 18 m

Article 11 : « Aspect extérieur ».

- murs de clôture et murs pignons obligatoirement architecturés

- les acrotères devront masquer les superstructures sur toiture.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

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

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

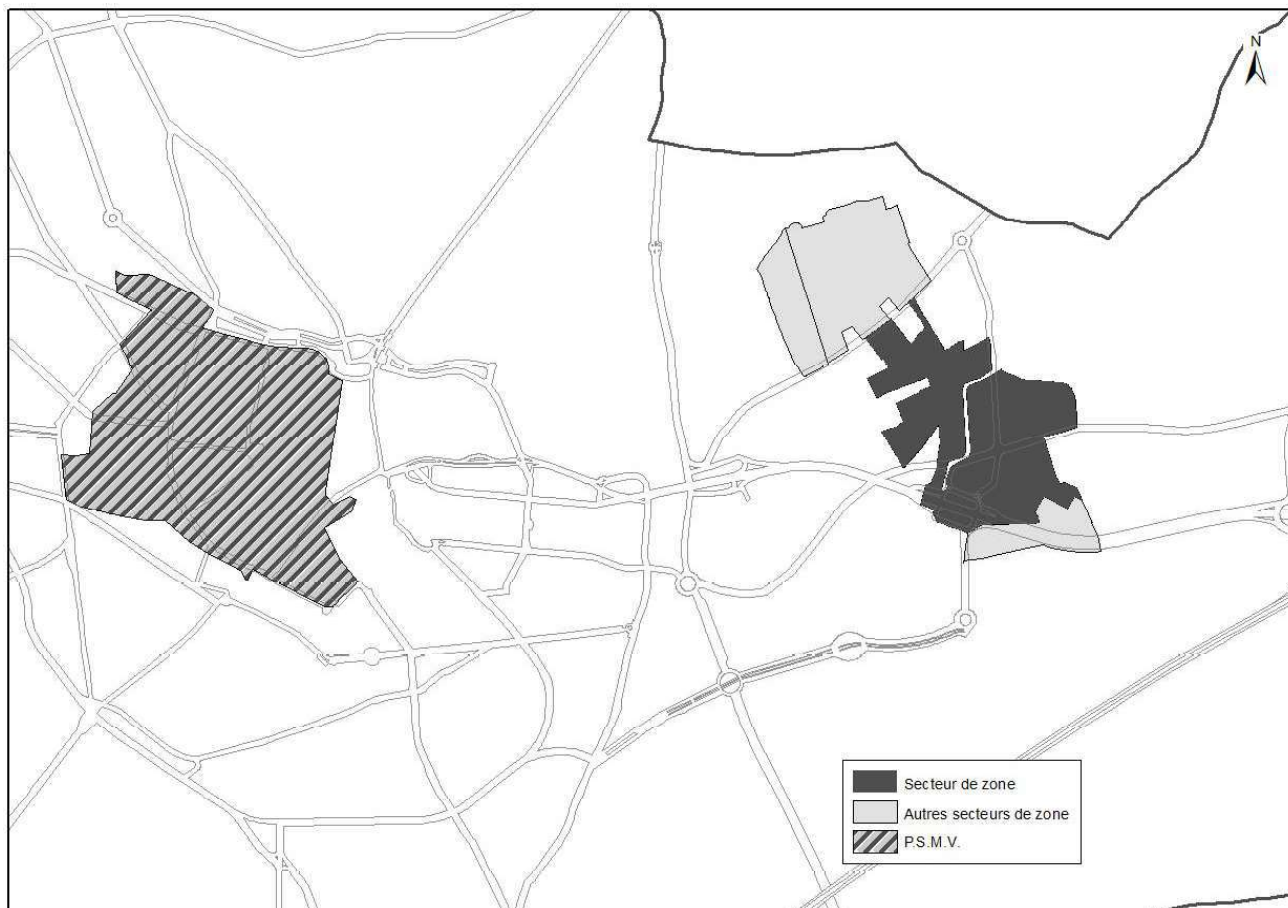
Non réglementé

Secteur de zone 4U2-1

DESCRIPTION :

Zone correspondant au parc d'activités du Millénaire I

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

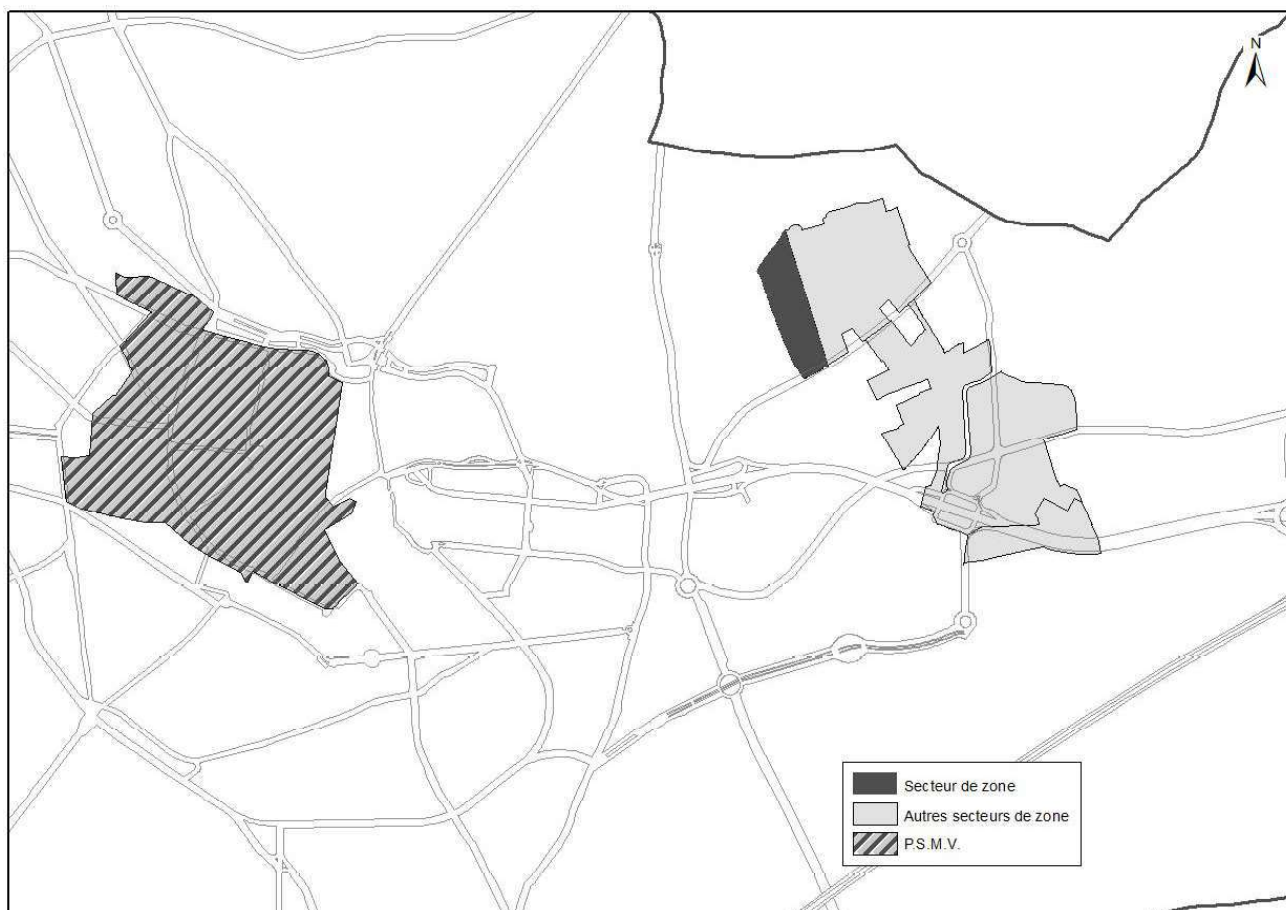
Règle générale de prospect $D \geq A$

Secteur de zone 4U2-2

DESCRIPTION

Secteur correspondant au parc technologique de la Pompignane.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

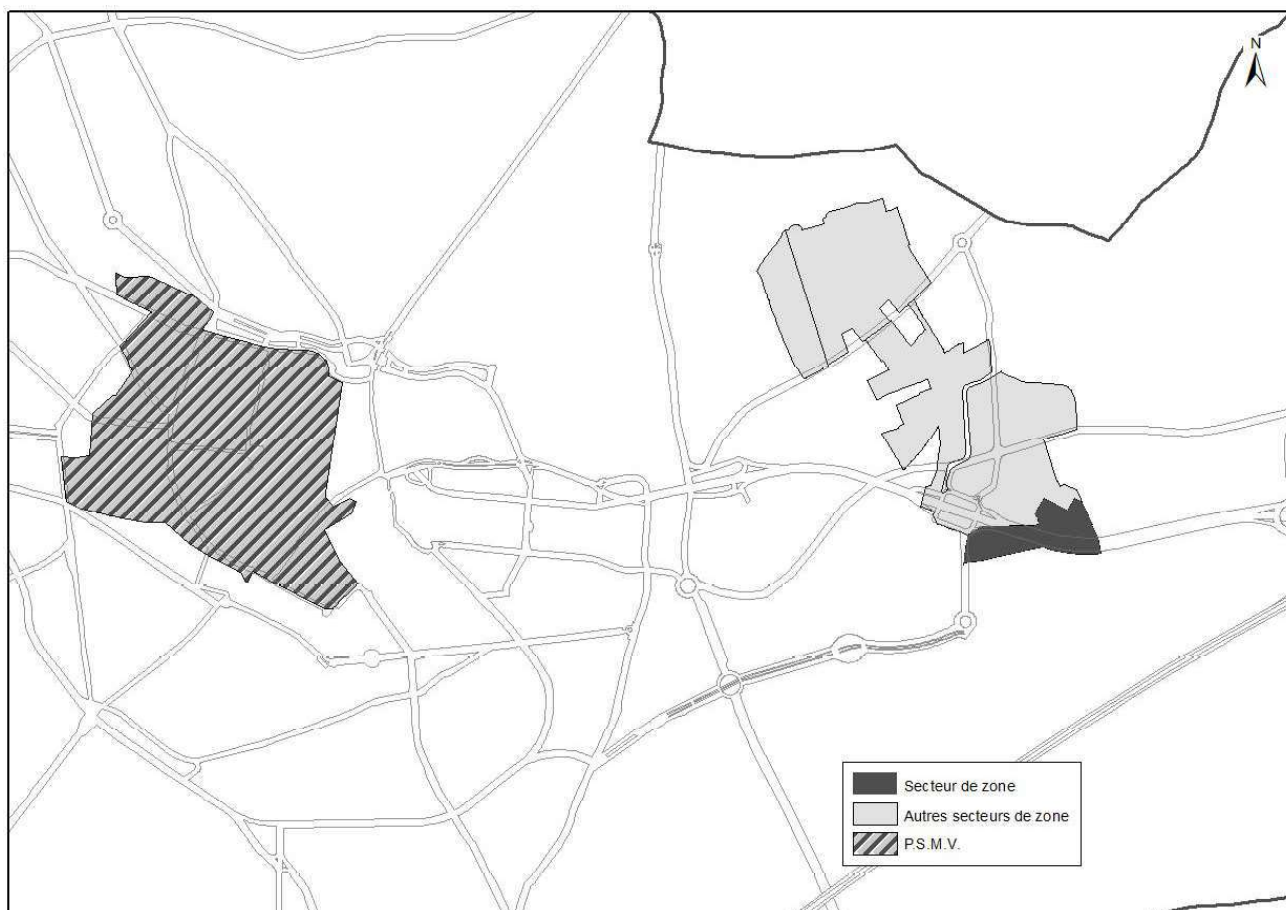
Les constructions pourront être réalisées à l'alignement.

Secteur de zone 4U2-3

DESCRIPTION

Zone correspondant aux parcs d'activités du Millénaire 1 et 2.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle générale de prospect $D \geq A$

Article 10 : « hauteur maximale des constructions ».

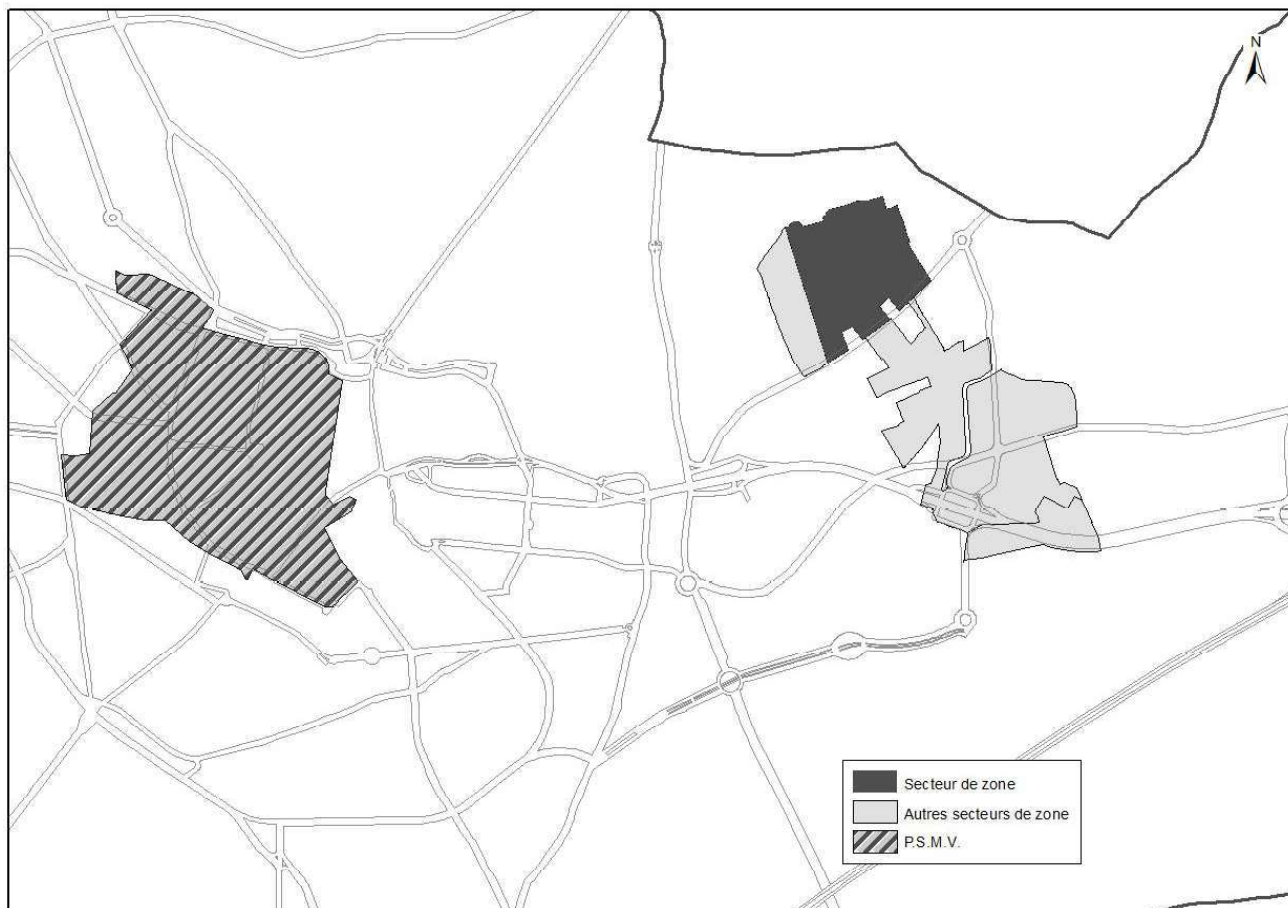
Hauteur maximale des constructions : 18 m.

Secteur de zone 4U2-4

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain du plateau de la Pompignane.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage. Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 24 mètres

- 32 mètres

Article 12 : Stationnement

Des conditions de stationnement spécifiques sont édictées. Les normes applicables dans la zone 4U2 pour les commerces sont minorées à 1 place /60 m² de surface de plancher, à 1 place / 80 m² pour les bureaux et à 1 place / 250 m² pour les entrepôts, l'artisanat et l'industrie.

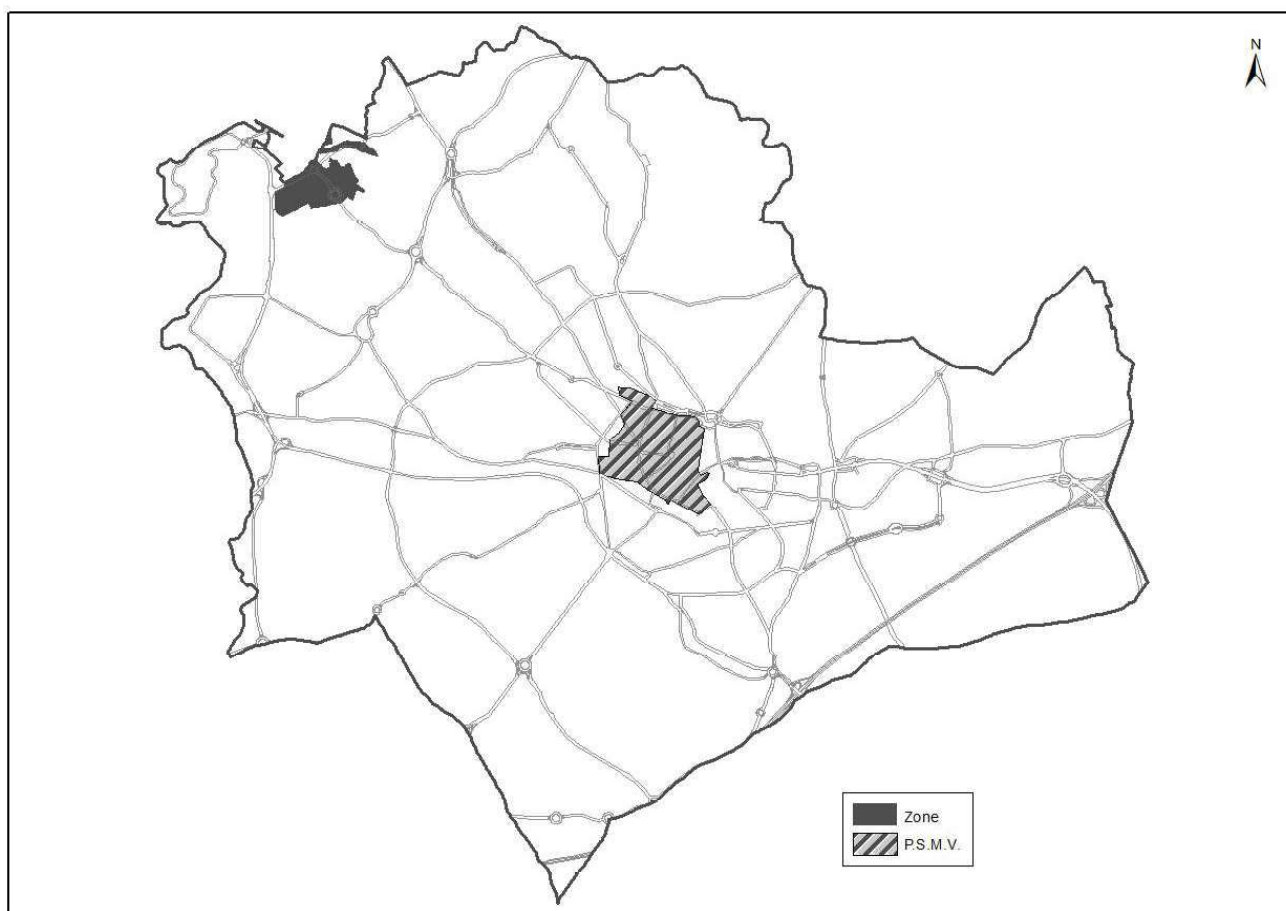
ZONE 4U3

DESCRIPTION :

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités. Des programmes d'habitation sont néanmoins admis en accompagnement sur un secteur en contact avec la ZAC de Malbosc.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

LOCALISATION : Parc Euromédecine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.
- Permettre des programmes de constructions à usage d'habitation en accompagnement sur un secteur, pour répondre notamment aux besoins d'habitat sur le site à proximité du quartier Malbosc.

La zone se divise en deux secteurs : secteurs 4U3-1, 4U3-2 (admission de l'habitat).

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Il s'agit d'un parc d'activités tertiaires à forte spécialisation thématique, capable d'offrir un cadre de travail de qualité à des activités paramédicales.

Son implantation se situe en continuité des emprises accueillant les hôpitaux.

Organisé entre deux entrées de ville, ce parc est doté d'une très bonne accessibilité. Les qualités paysagères du site ont été préservées grâce à une densité modérée, une prise en compte des franges et des territoires environnants (notamment le paysage du vallon s'étirant vers la commune limitrophe de Grabels).

b) Traduction réglementaire des deux secteurs de zone 4U3-1 et 4U3-2

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le secteur 4U3-2 contigüe à la ZAC Malbosc (destinée à accueillir de l'habitat).

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour ce secteur à usage dominant d'activité.

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

Les règles d'implantation sont définies dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect $L \geq H/2$ et $L \geq 5m$

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

Règle de recul de 5,5 minimum s'il y a des vues principales entre bâtiments.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale fixée à 15m (activité de bureaux, laboratoires...).

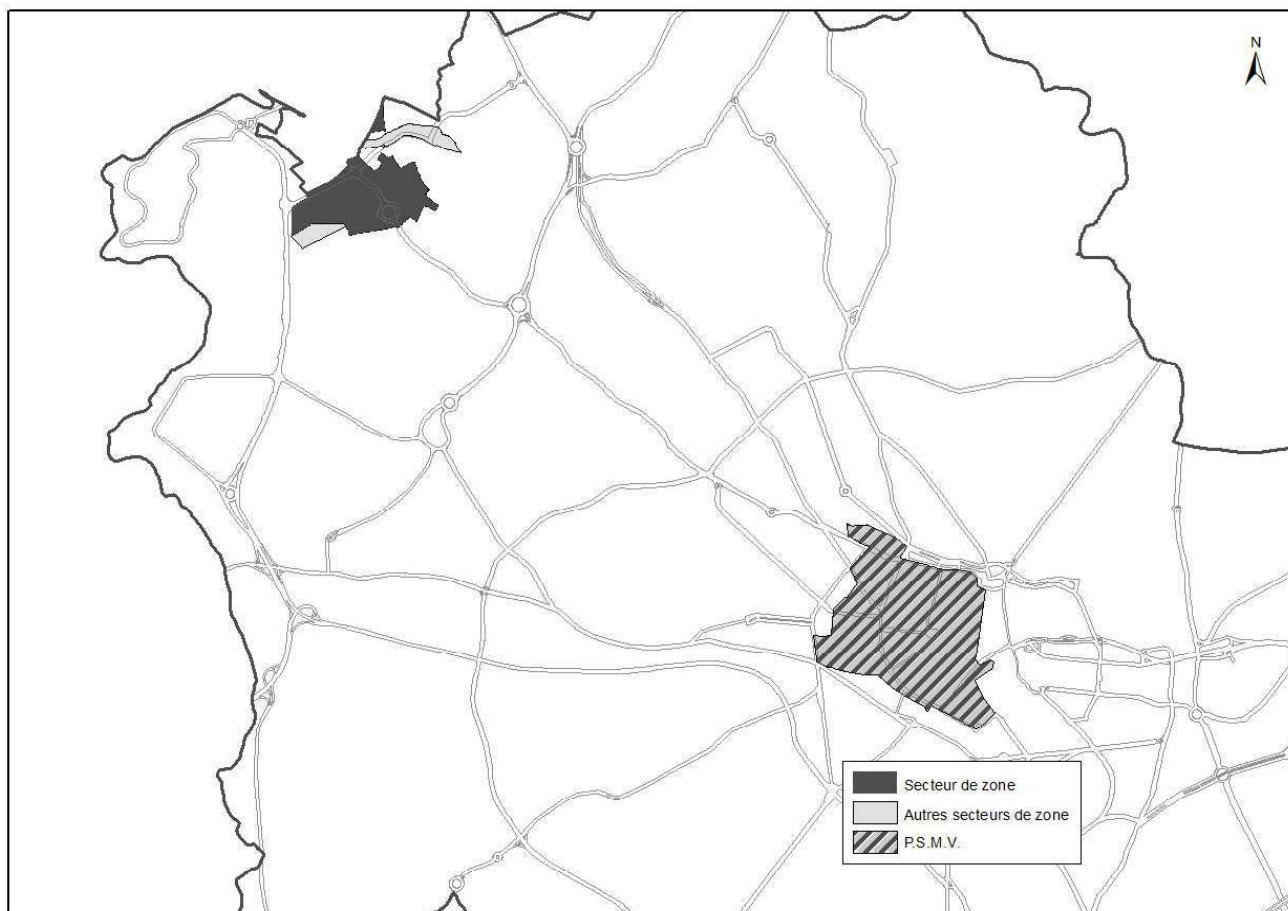
Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

20% minimum d'espace libre et un arbre pour 4 places de parking.

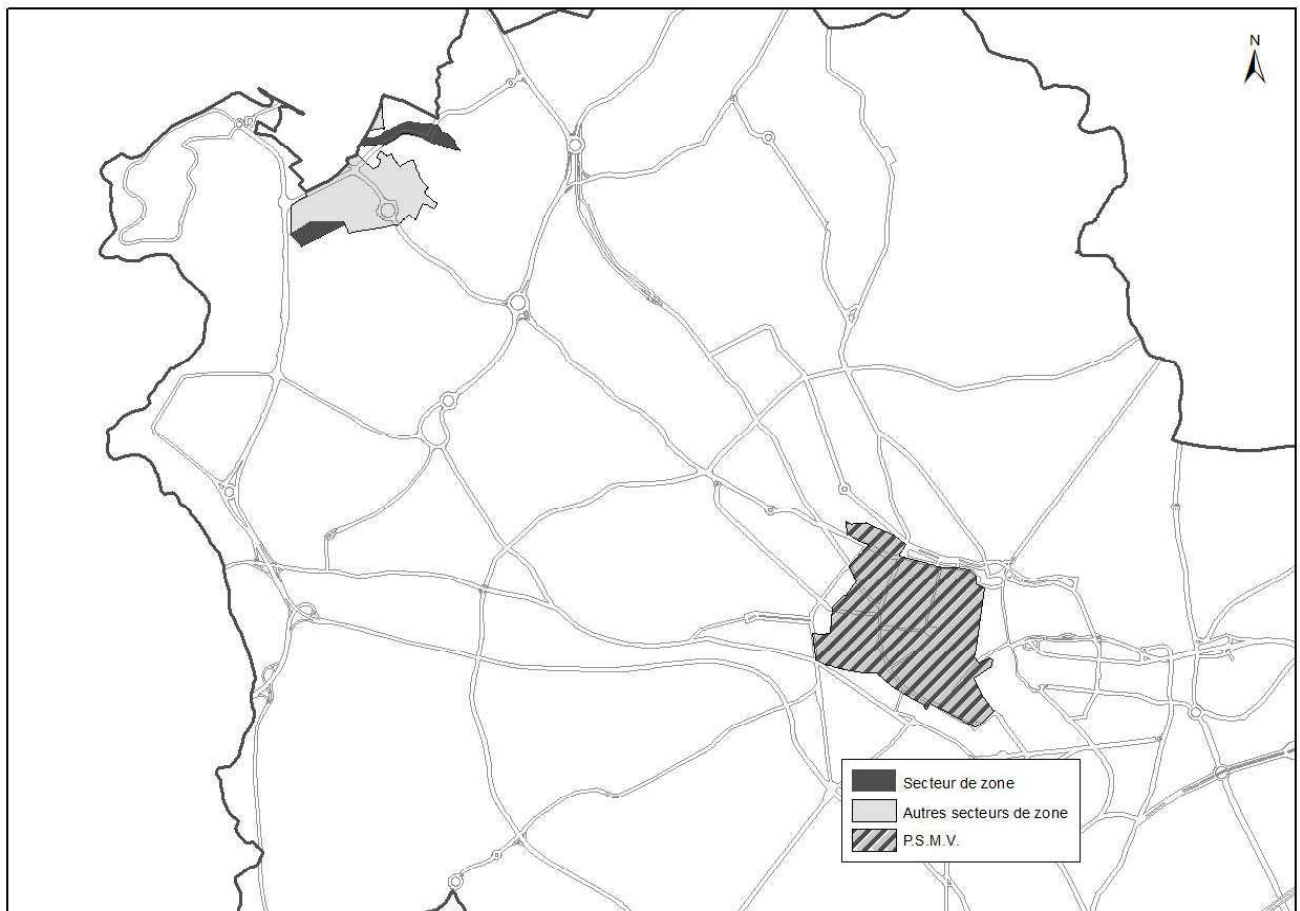
Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Surface de plancher maximale fixée (périmètre de ZAC).

Secteur de zone 4U3-1



Secteur de zone 4U3-2



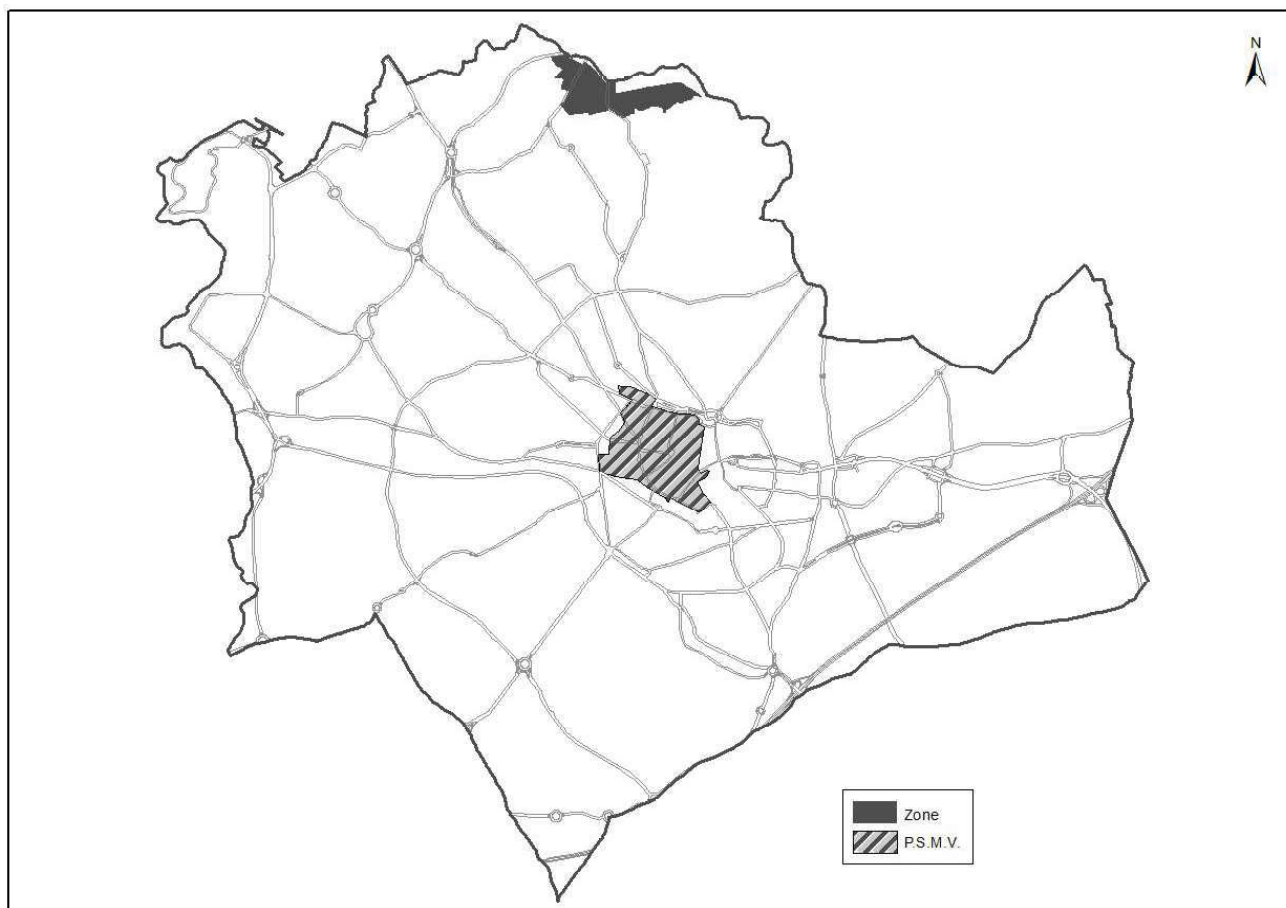
ZONE 4U4

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés les équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

LOCALISATION :

Agropolis, Domaine de Lavalette.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Fédérer, dans le cadre du projet Med Vallée et du pôle Agropolis, les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de niveau mondial en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Dispositions particulières adaptées aux caractéristiques spécifiques de ce parc d'activité thématique.

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Ne sont autorisées que les occupations liées à la recherche agronomique, à l'alimentation, à la santé, au bien être, à l'agroécologie et à l'environnement.

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Sont notamment autorisées, en lien avec les pôles Agropolis et Med Vallée :

- les constructions nécessaires à la recherche, à la Culture liées à l'activité agricole et à l'enseignement agronomique public ou reconnu d'utilité publique y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée / Agropolis dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement.

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

Retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

$L \geq H$ et $L \geq 6$ m.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

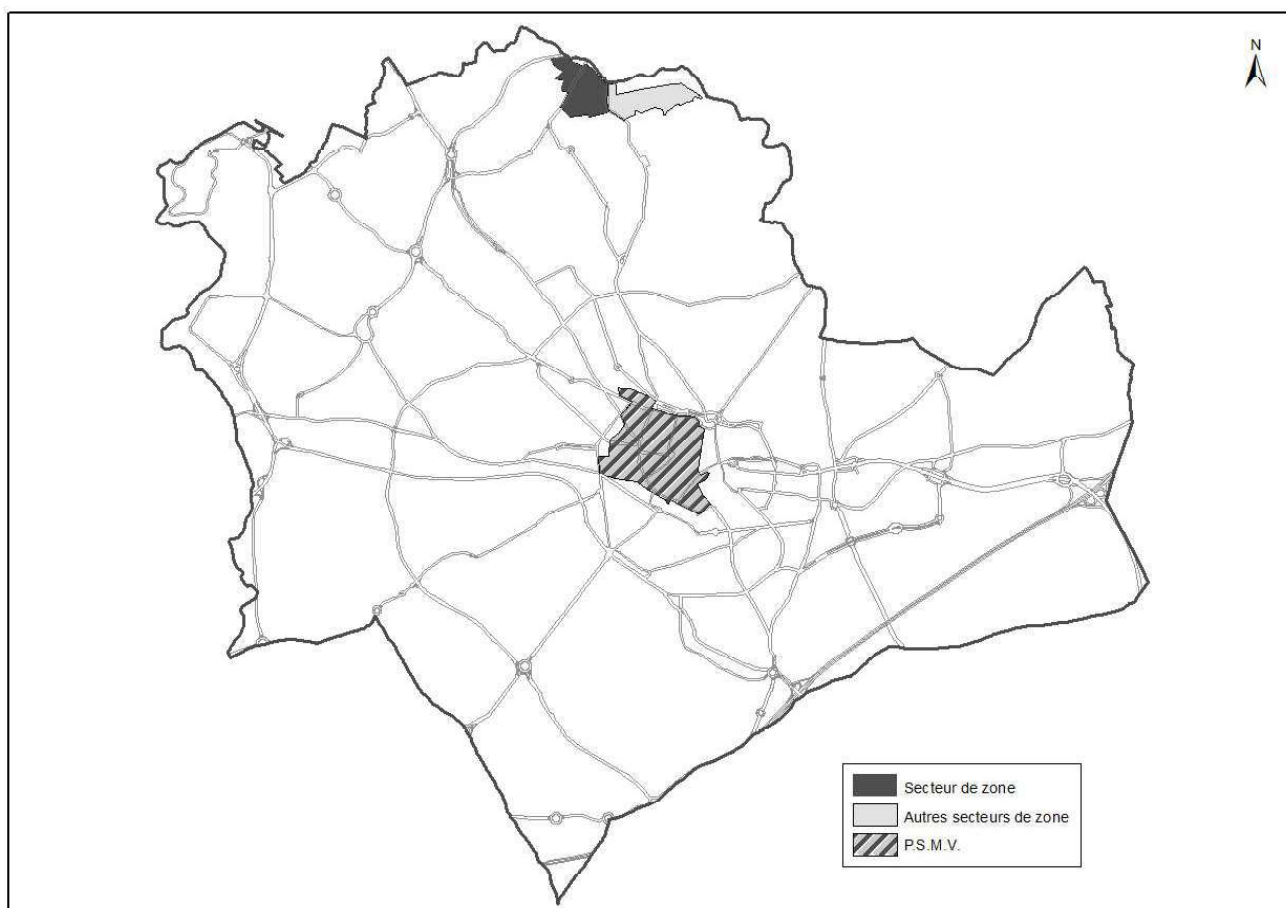
Non réglementé

Secteur de zone 4U4-1

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés la partie ouest des équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

LOCALISATION : Agropolis



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

Dans le cadre du projet Med Vallée, les objectifs sont de fédérer les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et de créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée, afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de classe mondiale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de la zone 4U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale des constructions : 18 mètres.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

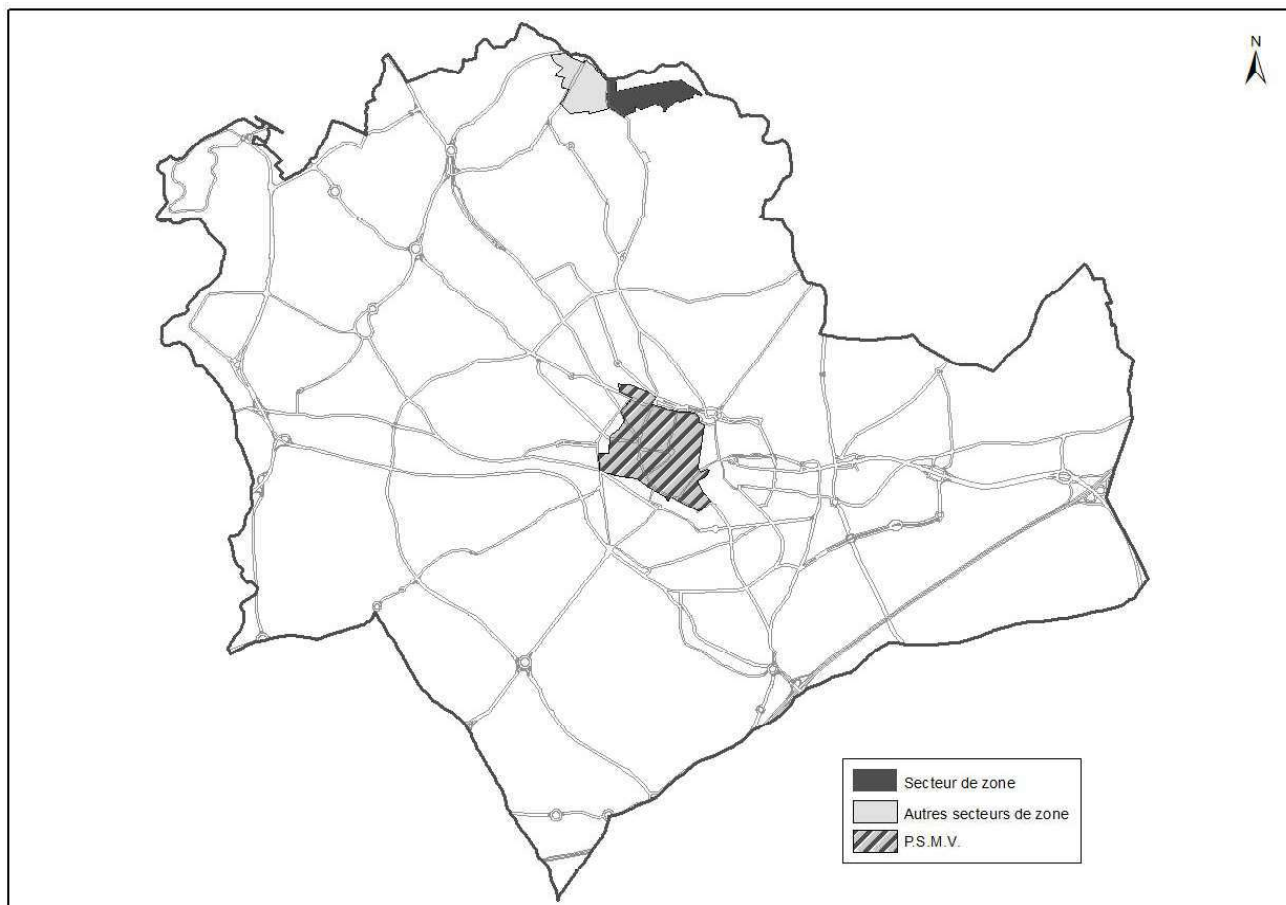
Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

Secteur de zone 4U4-2

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés la partie est des équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

LOCALISATION : Agropolis, Domaine de Lavalette



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

Dans le cadre du projet Med Vallée, les objectifs sont de fédérer les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et de créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée, afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de classe mondiale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de la zone 4U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale des constructions : 15 mètres.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ». Obligation de réaliser au minimum 60% d'espaces libres.

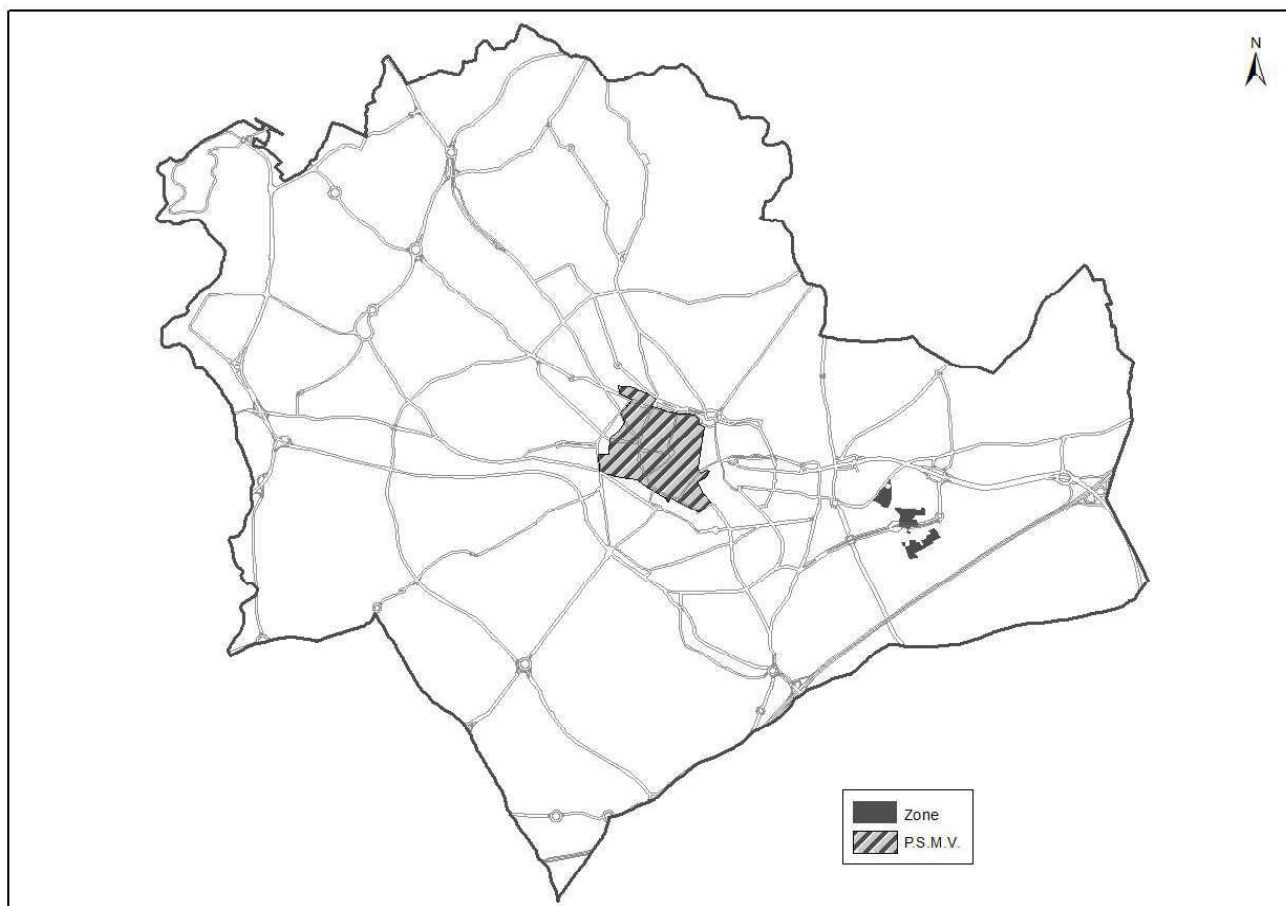
ZONE 6U

DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation nouvelles constituant le projet urbain de Port Marianne.

LOCALISATION :

Valatou, Cottage, Vauguières



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Article 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de maintenir au minimum 80% d'espaces libres, compte tenu du caractère très peu dense de la zone.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

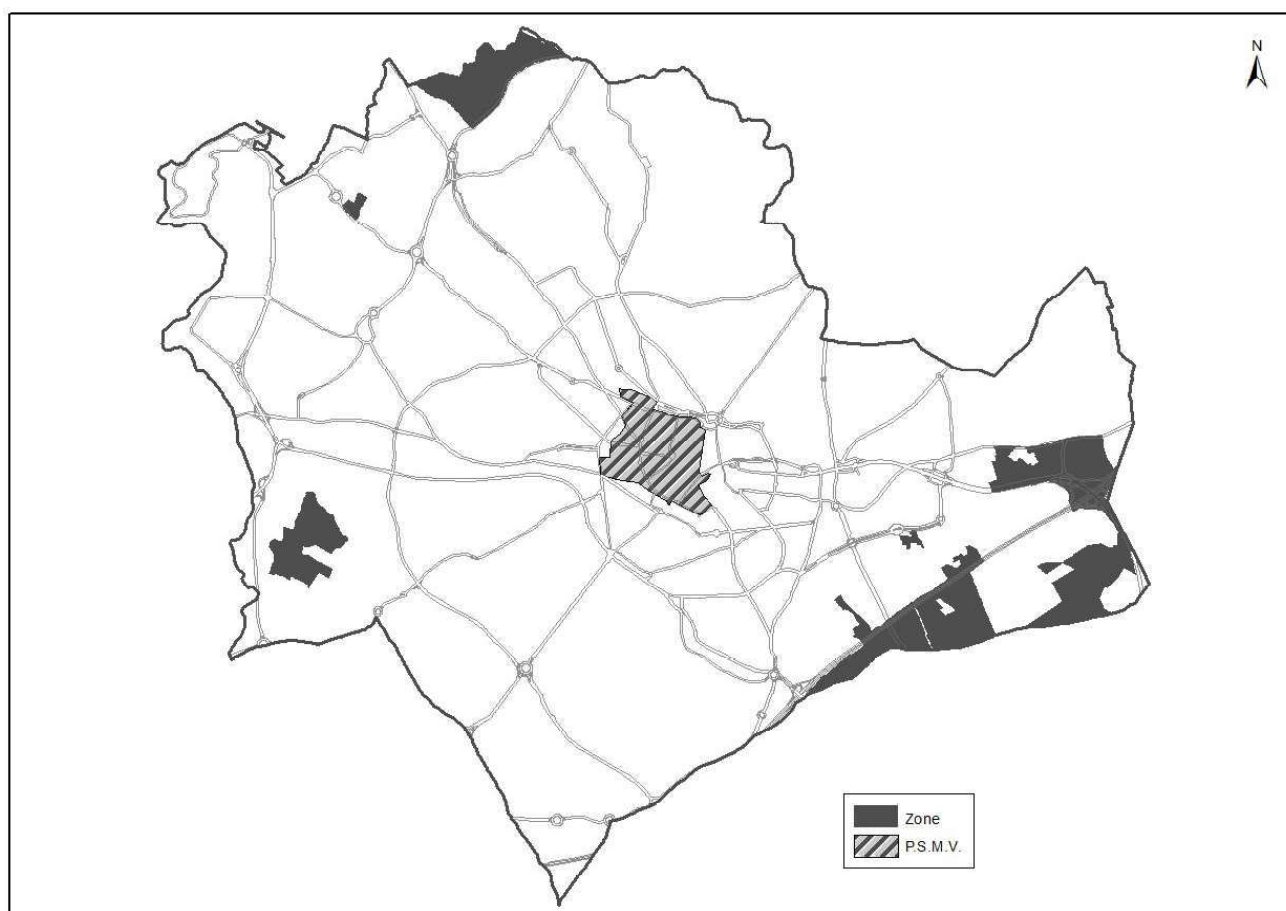
ZONE AU0

DESCRIPTION :

Zone non équipée ou insuffisamment équipée, caractérisée par une faible urbanisation.

LOCALISATION :

Cavalade / Mondial 98, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrièresse, Thomassy.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- permettre de réaliser à moyen ou long termes, selon les cas, des projets d'urbanisation nouvelle dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce sont dans ces secteurs que le développement de la ville doit s'inscrire en priorité.

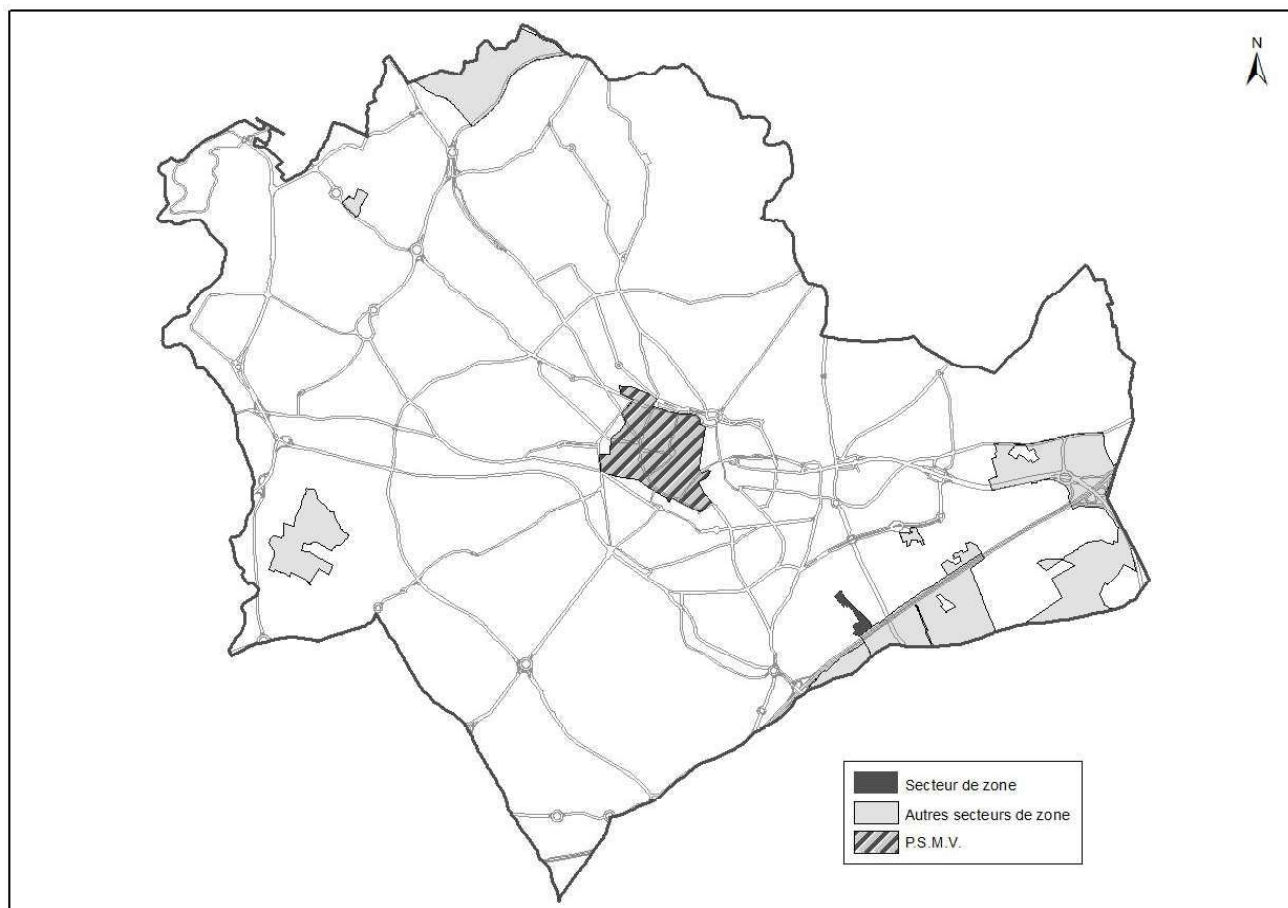
Des procédures de modification de PLU seront nécessaires pour ouvrir effectivement ces secteurs à l'urbanisation. Elles seront menées dès que les conditions d'un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs auront été définies et que le marché immobilier montpellierain soit en mesure d'intégrer ces nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Secteur de zone AU0-1

DESCRIPTION :

Secteur caractérisé par l'insuffisance, dans sa périphérie, de la desserte par la voirie publique (rue des Acconiers) et l'absence de réseau d'eau potable et de réseau d'assainissement séparatif.

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

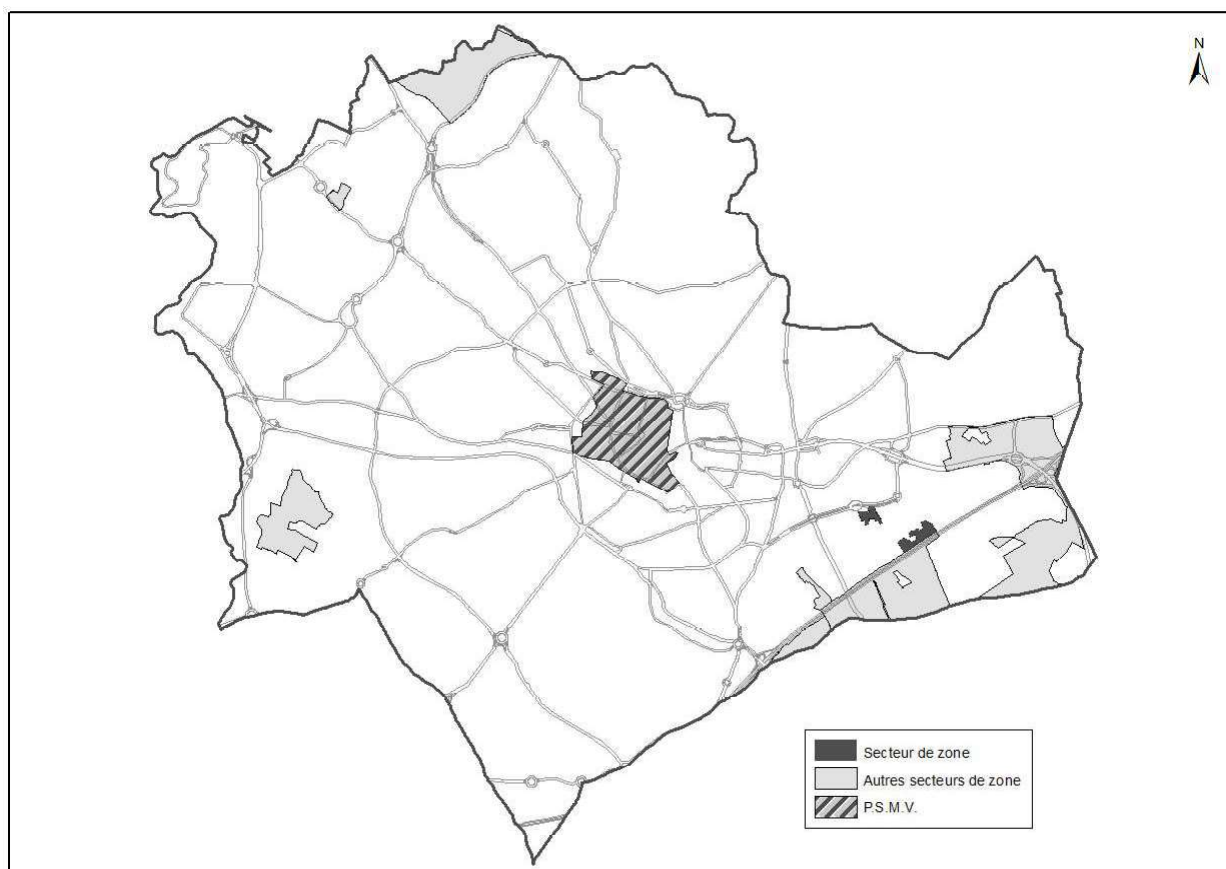
Zone destinée à assurer la continuité du tissu urbain de Port Marianne en rive droite du Lez et à l'aménagement de la façade urbaine et paysagère du fleuve jusqu'à l'autoroute A9. Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, cette urbanisation pourra accueillir, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, logements, commerces, activités, équipements publics et privés.

Secteur de zone AU0-2

DESCRIPTION :

Secteur hétérogène caractérisé par l'insuffisance, dans sa périphérie, de la desserte viaire, du réseau d'eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et du réseau électrique.

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Zone destinée à assurer la continuité du tissu urbain sur le secteur central de Port Marianne, en rive gauche du Lez. Cette zone sera aménagée sous forme de quartiers organisés autour du parc Georges Charpak et de la coulée verte de la Lironde, ainsi qu'en bordure de l'avenue Raymond Dugrand, destinée à devenir une grande avenue urbaine à l'image prestigieuse, dont les façades, végétalisées par des plantations d'alignement de haute tige, seront structurées par des immeubles aux hauteurs et volumétries importantes, et dont les rez-de-chaussée afficheront une vocation commerciale affirmée.

Dans ces quartiers, pourront être implantés, dans le cadre de schémas d'aménagement d'ensemble, logements, commerces, activités, équipements publics et privés. Répondant tous au principe de mixité urbaine et sociale, la vocation principale de ces quartiers sera toutefois fonction de leur localisation :

- une vocation principale d'habitat avec pour objectif, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, l'aménagement et la composition urbaine des mailles délimitées par les grands axes de circulation structurants de Port Marianne et en particulier la mise en valeur des façades de ces grands axes,

- une vocation principale d'activités à proximité de l'autoroute A9, pour répondre aux besoins de développement économique de l'agglomération et permettre, notamment, la composition d'une façade urbaine le long de l'autoroute.

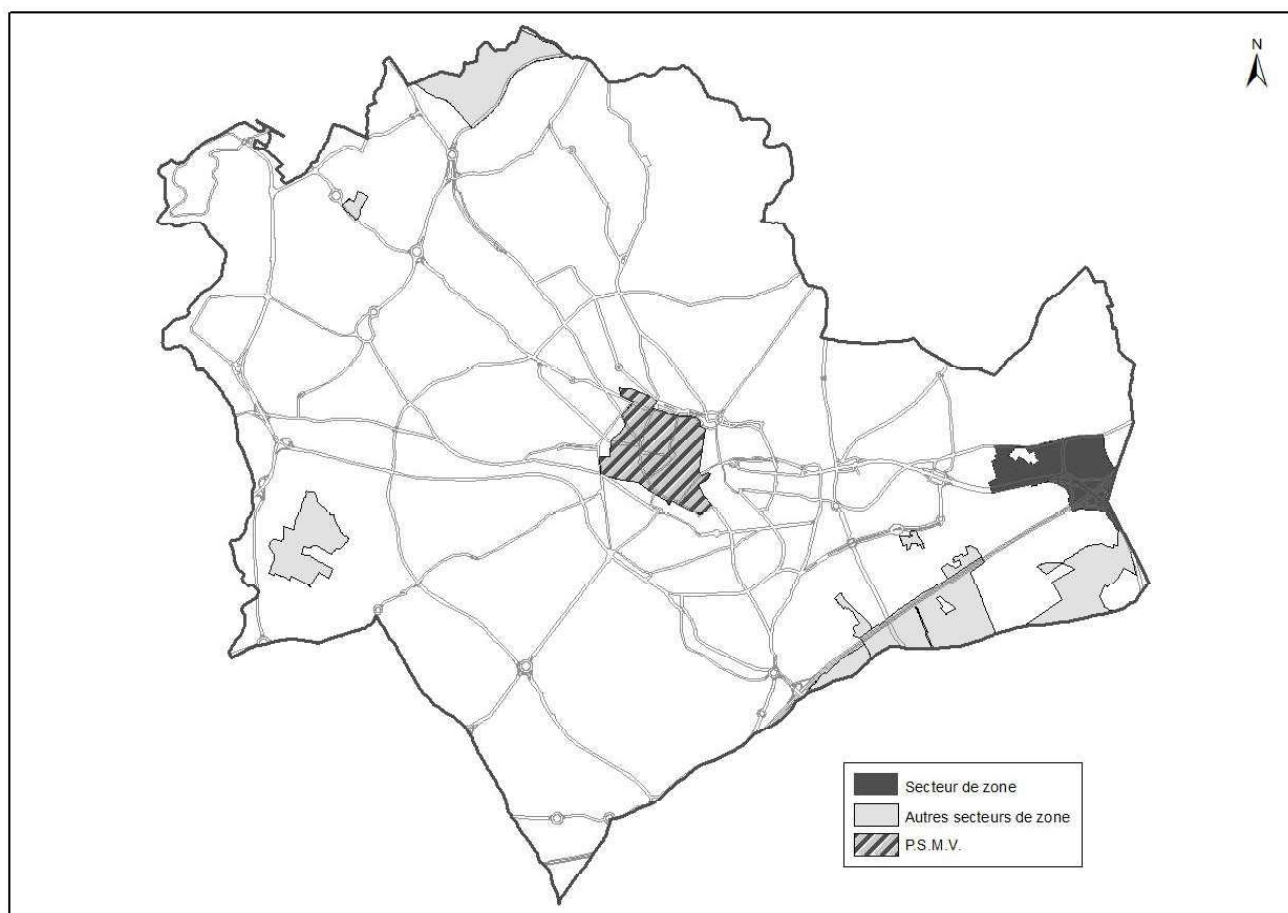
L'ensemble de ces futures opérations s'inscrit dans une volonté de continuer à promouvoir le développement d'une urbanisation dense (immeuble d'habitat collectif et de bureaux de hauteur relativement importante), à l'image de celle qui caractérise déjà les quartiers de Port Marianne. A terme, environ 10 000 logements et 120 000 m² de surface de plancher de bureaux et d'activités pourront être réalisés.

Secteur de zone AU0-4

DESCRIPTION :

Secteur insuffisamment équipé, dans sa périphérie, en matière de desserte viaire (Rue de la Mogère, avenue Albert Einstein) de réseau d'eau potable et d'assainissement (pluvial et eaux usées).

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

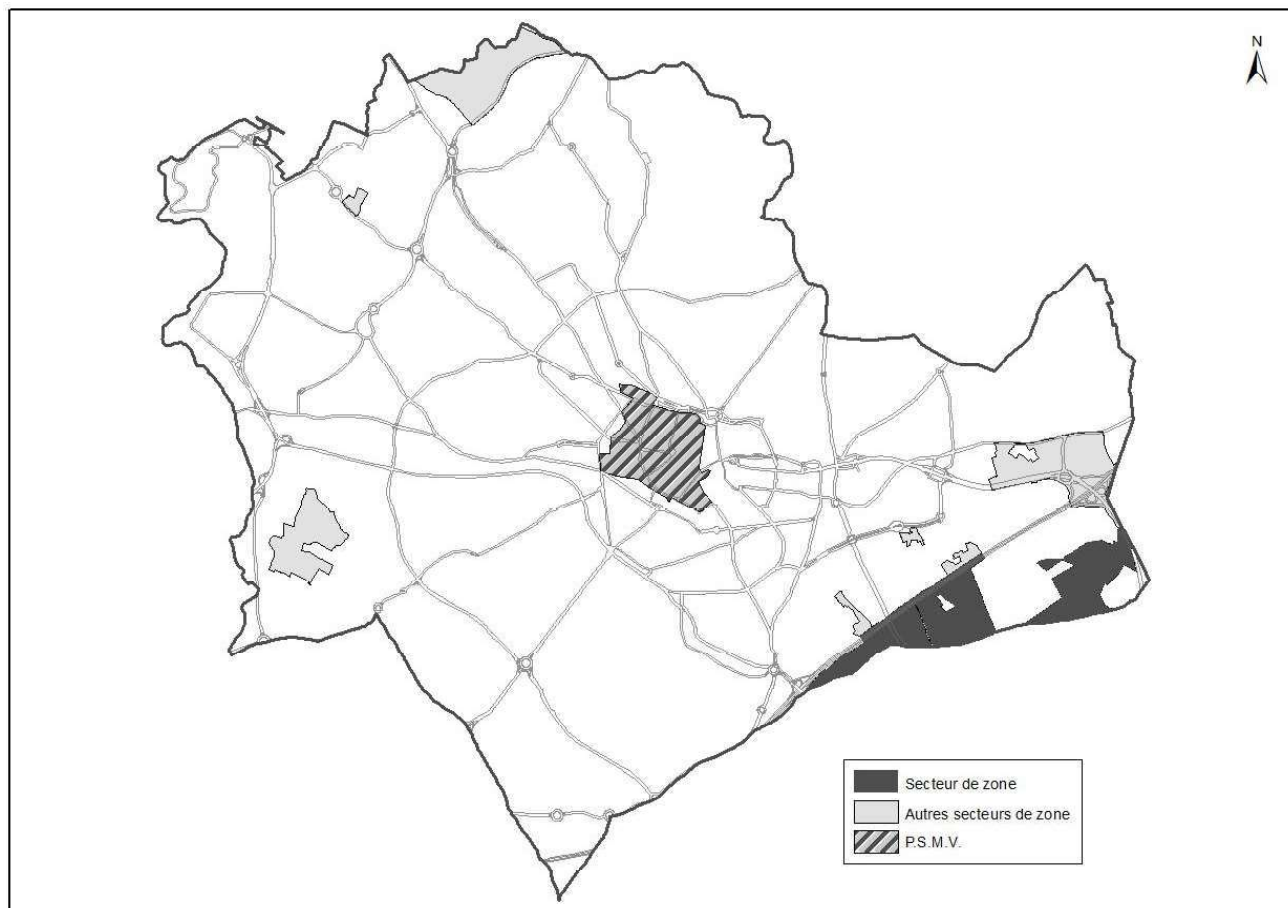
La situation stratégique de cette zone du quartier Port Marianne, en porte de ville et proche des grandes voies de communication (avenue Pierre Mendès-France et échangeur Est de l'autoroute A9) est principalement destinée à l'implantation d'équipements structurants publics et privés, de bureaux et d'activités et des équipements nécessaires à leur fonctionnement, dans le cadre du développement économique de l'agglomération. Elle permettra notamment la valorisation urbaine et paysagère de la façade nord de l'avenue Mendès-France.

Secteur de zone AU0-5

DESCRIPTION :

Secteur non équipé, dans sa périphérie, en matière d'eau et d'assainissement, desservi par un réseau viaire à caractère rural (route de Vauguières, rue du Mas Rouge).

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

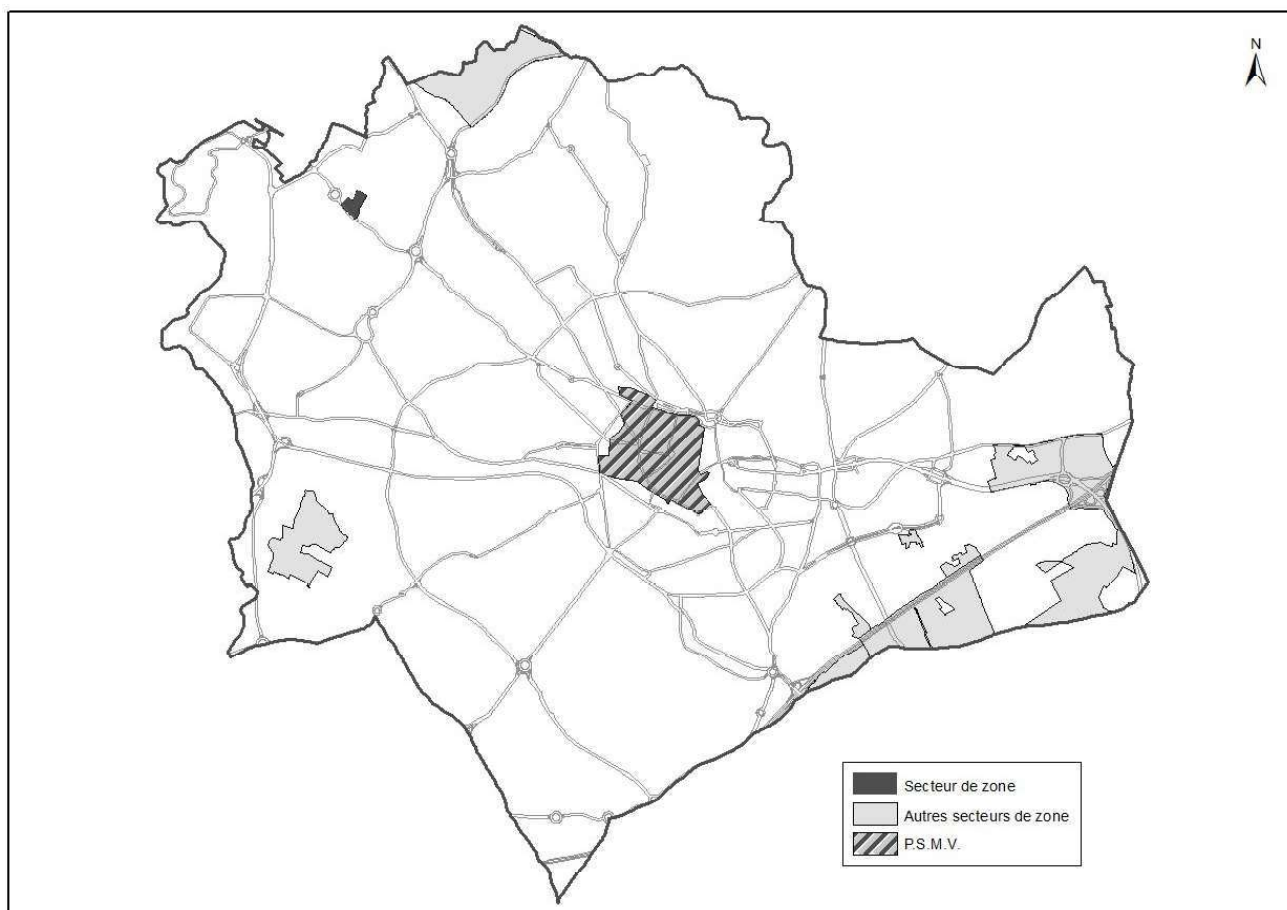
Répondant au principe de mixité urbaine, l'aménagement de cette zone permettra d'optimiser l'exceptionnelle valeur de localisation du site par la réalisation d'une offre immobilière tertiaire, ainsi que d'autres programmes diversifiés, en particulier à vocation d'habitat dans les secteurs où l'environnement immédiat le permettra (contraintes de bruit liées aux infrastructures existantes et futures et à l'aéroport). L'ensemble devra contribuer à l'émergence d'une nouvelle polarité urbaine d'échelle métropolitaine.

Secteur de zone AU0-6

DESCRIPTION :

Secteur de la rue de la Carriérasse caractérisé par l'absence de réseau d'assainissement, et un réseau d'eau potable et une desserte viaire insuffisants.

LOCALISATION :

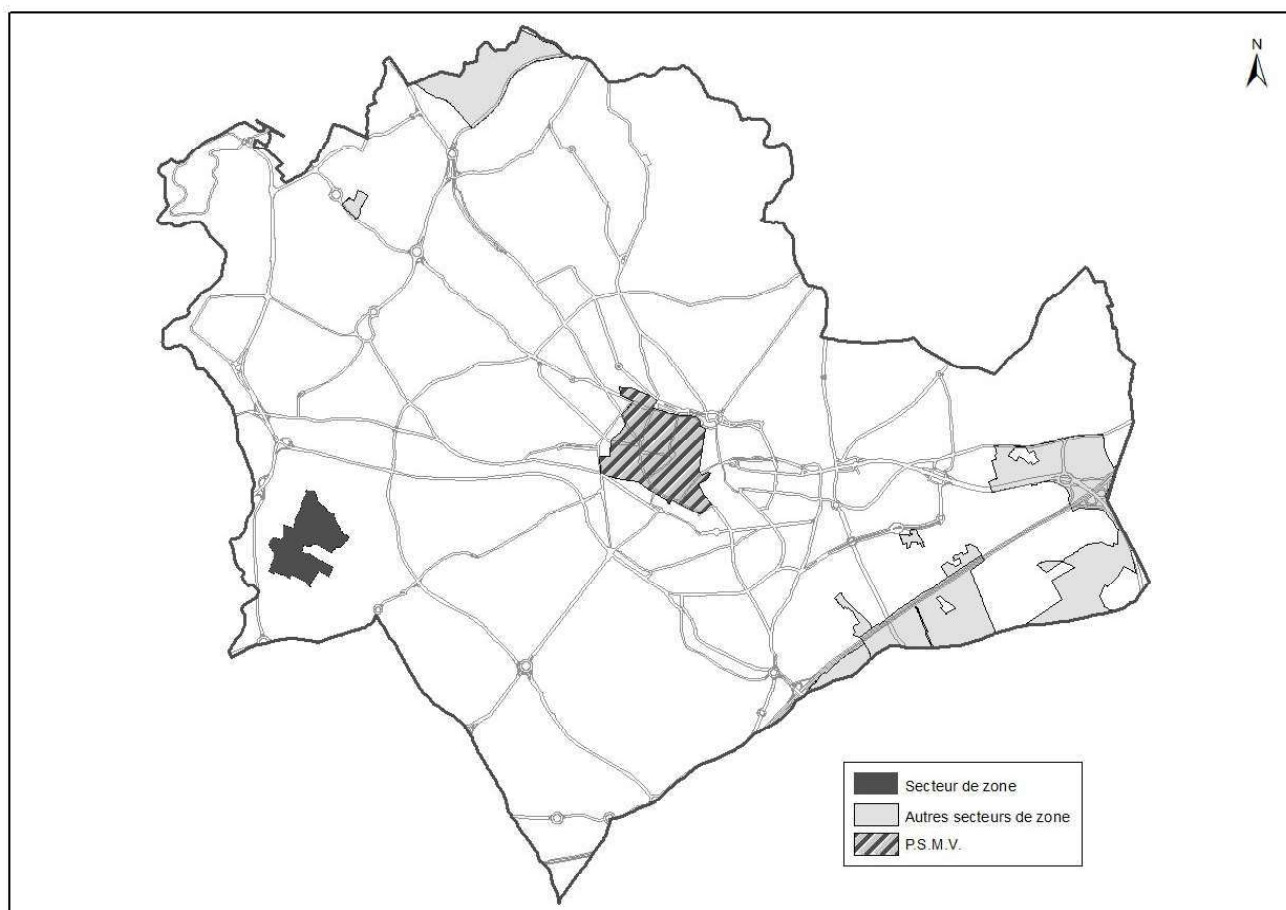


Secteur de zone AU0-8

DESCRIPTION :

Desserte viaire et réseaux divers insuffisante ou inexistante en périphérie.

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

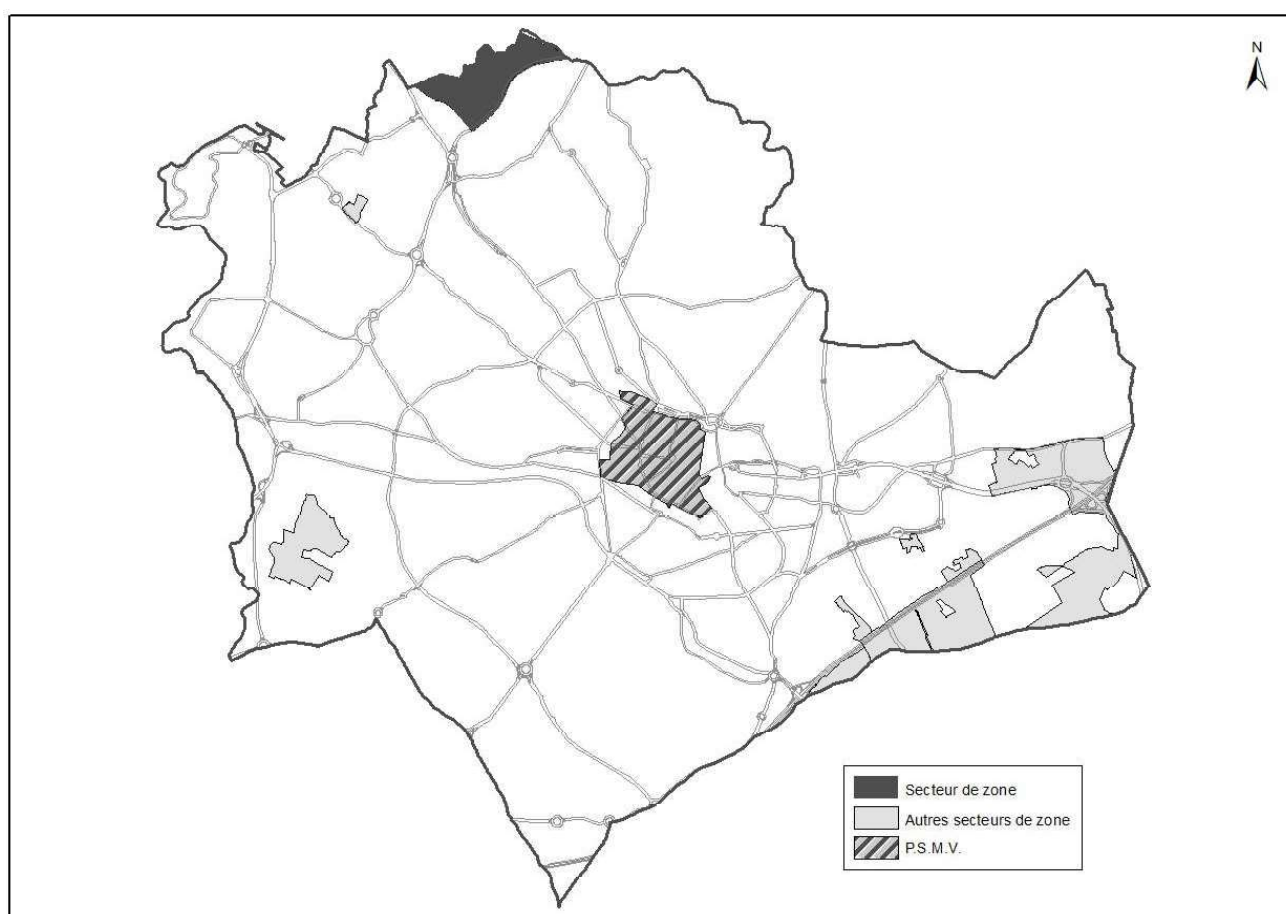
Zone correspondant au secteur d'extension des quartiers existants des Bouisses et des Grèzes. Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, l'urbanisation de ce secteur à vocation principale d'habitat favorisera, après définition d'un schéma d'aménagement d'ensemble, la réalisation de constructions de types collectif et intermédiaire avec pour objectif de doter ce secteur de la commune d'un nouveau pôle de centralité. L'urbanisation nouvelle veillera à organiser l'articulation avec l'urbanisation existante ainsi qu'avec son environnement naturel et paysager en intégrant notamment les caractéristiques topographiques du site.

Secteur de zone AU0-9

DESCRIPTION :

Secteur caractérisé par l'absence de réseau d'assainissement (pluvial et eaux usées) et l'insuffisance du réseau d'eau potable, à sa périphérie, ainsi que par l'insuffisance de la desserte viaire (rue de la Fond Froide, rue de Thomassy, rue Jean Grandel).

LOCALISATION :



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Cette zone située en bordure nord de l'avenue Vincent Auriol, maillon du contournement routier nord de l'agglomération, bénéficie d'une situation stratégique dans le prolongement naturel des pôles universitaires et hospitaliers existants. Son aménagement, réalisé dans le cadre d'un schéma d'ensemble respectueux des éléments topographiques et hydrographiques du site, pourrait réserver une part dominante à l'activité, et notamment aux développements futurs des équipements hospitaliers et universitaires et des fonctions qui leur sont liées (centres de recherche, résidences pour chercheurs et étudiants) sans exclure, dans un principe de mixité urbaine, la possibilité de réalisation d'opérations de logements.

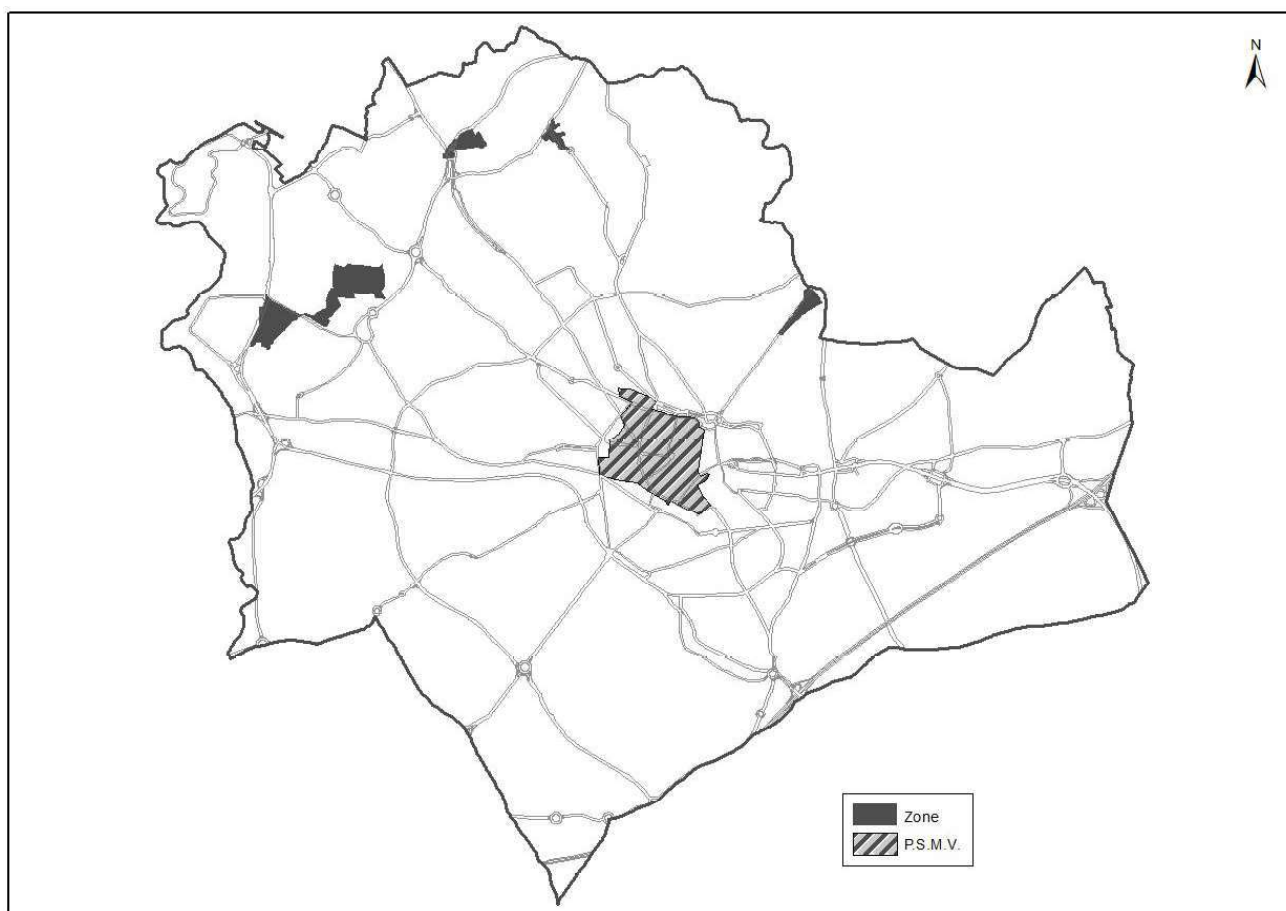
ZONE 1AU

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future, essentiellement sous forme d'habitat collectif. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

LOCALISATION :

Veyrassy, avenue du Professeur Blayac, ZAC du Coteau, rue de l'Hortus, entrée de ville avenue François Delmas.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réaliser à moyen terme des nouveaux quartiers d'habitat.

Permettre une densité suffisante pour les équipements publics pour créer des polarités ou des centralités de quartier.

Six secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles de hauteur, déterminés en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Les caractéristiques réglementaires de cette zone sont très proches de celles décrites pour la zone 2U1 à dominante d'habitat collectif. Ces zones 1AU sont en effet destinées à produire des quartiers dont les caractéristiques urbaines seront similaires à ceux, existants, couverts par les zones 2U1.

Hormis les articles 1 et 2 spécifiques aux zones AU (voir description dans chapitre III.2.1), deux autres articles sont sensiblement différents :

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

Règle de prospect $D \geq A$ (au lieu de $D \geq 2/3 A$ en zone 2U1).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

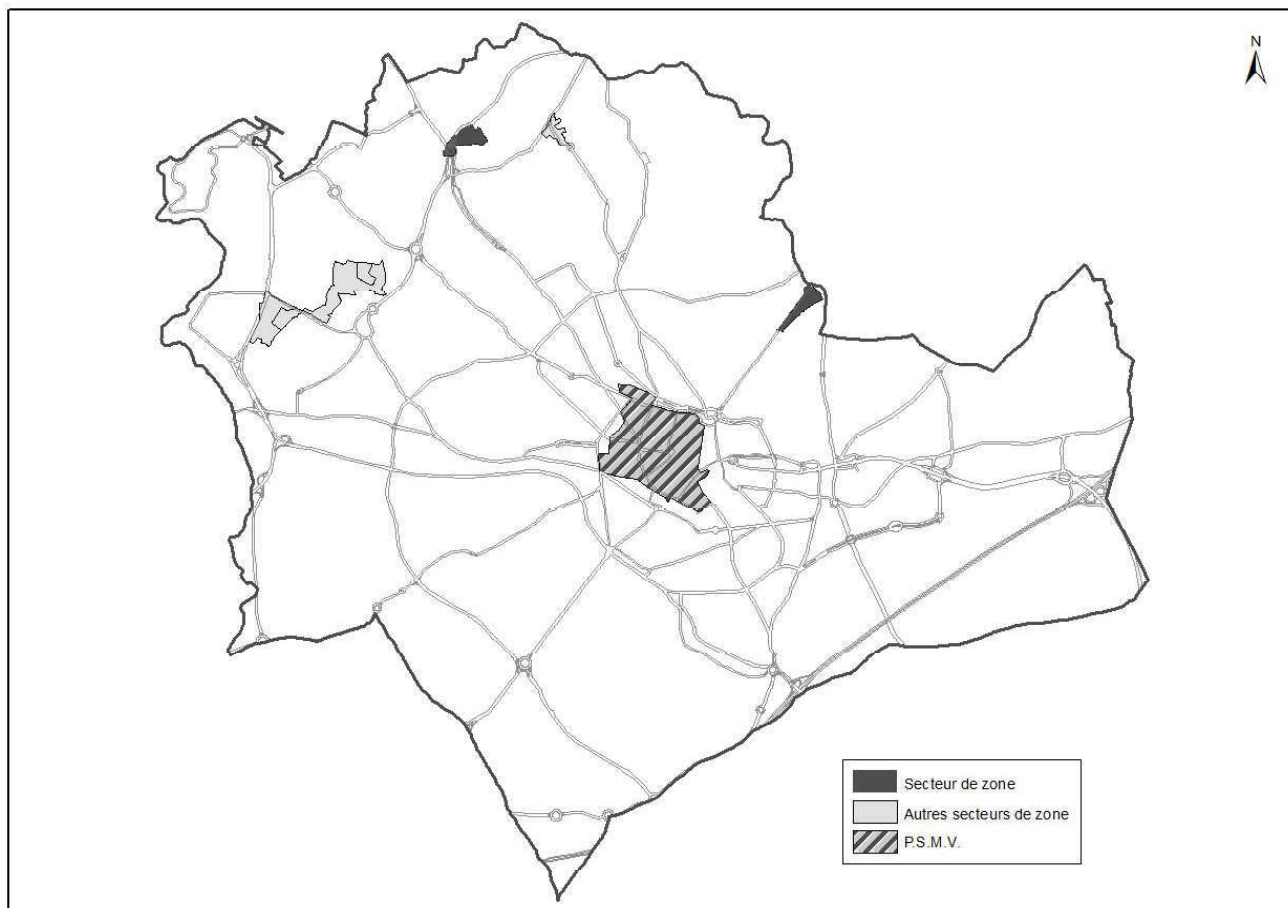
Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans cette zone d'urbanisation future où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement.

Secteur de zone 1AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre le Plan des 4 Seigneurs ainsi que l'entrée de ville avenue François Delmas et correspond au secteur de base.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

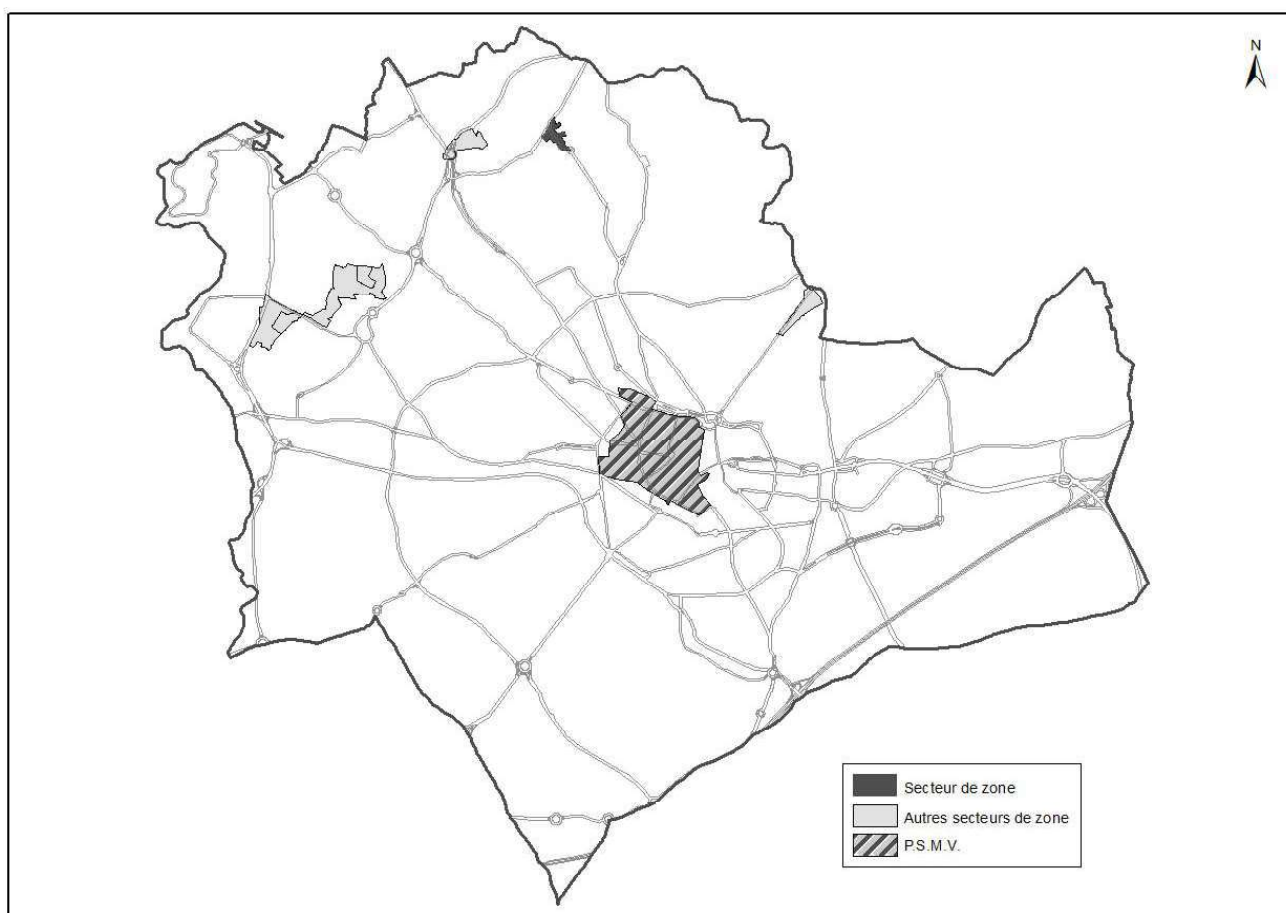
La hauteur maximale autorisée est de 21 m comme celle de la zone 2U1.

Secteur de zone 1AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur est situé au nord de la ville de Montpellier, dans le quartier Hôpitaux-Facultés, aux abords du Bois de Montmaur. L'objectif est d'y développer une zone d'habitat collectif dans un contexte boisé remarquable à conserver.

LOCALISATION



TRADUCTION REGLEMENTAIRE (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 : « desserte par les réseaux »

Le secteur de zone est réglementé.

Article 6 : « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée, sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies sur le plan.

Article 7 : « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée, sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies sur le plan.

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

Article non réglementé.

Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol des constructions est indiquée aux documents graphiques du règlement.

Article 10 : « hauteur maximale des constructions »

Des périmètres de hauteurs maximales sont fixés en fonction de la topographie du site et de la localisation.

Ainsi, 2 périmètres de hauteur ont été fixés :

- 13 mètres
- 21 mètres

Article 12 : « stationnement des véhicules »

Normes minimales de stationnement définies pour les occupations du sol autorisées dans le secteur de zone (habitat collectif, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et résidence de service pour personnes âgées).

Article 13 : « espaces libres et plantations »

Les aménagements paysagés doivent être harmonieux avec la composition végétale existante sur le secteur.

Le pourcentage d'espace libre imposé est fixé à 30%.

Article 14 : « coefficient d'occupation des sols »

Non réglementé.

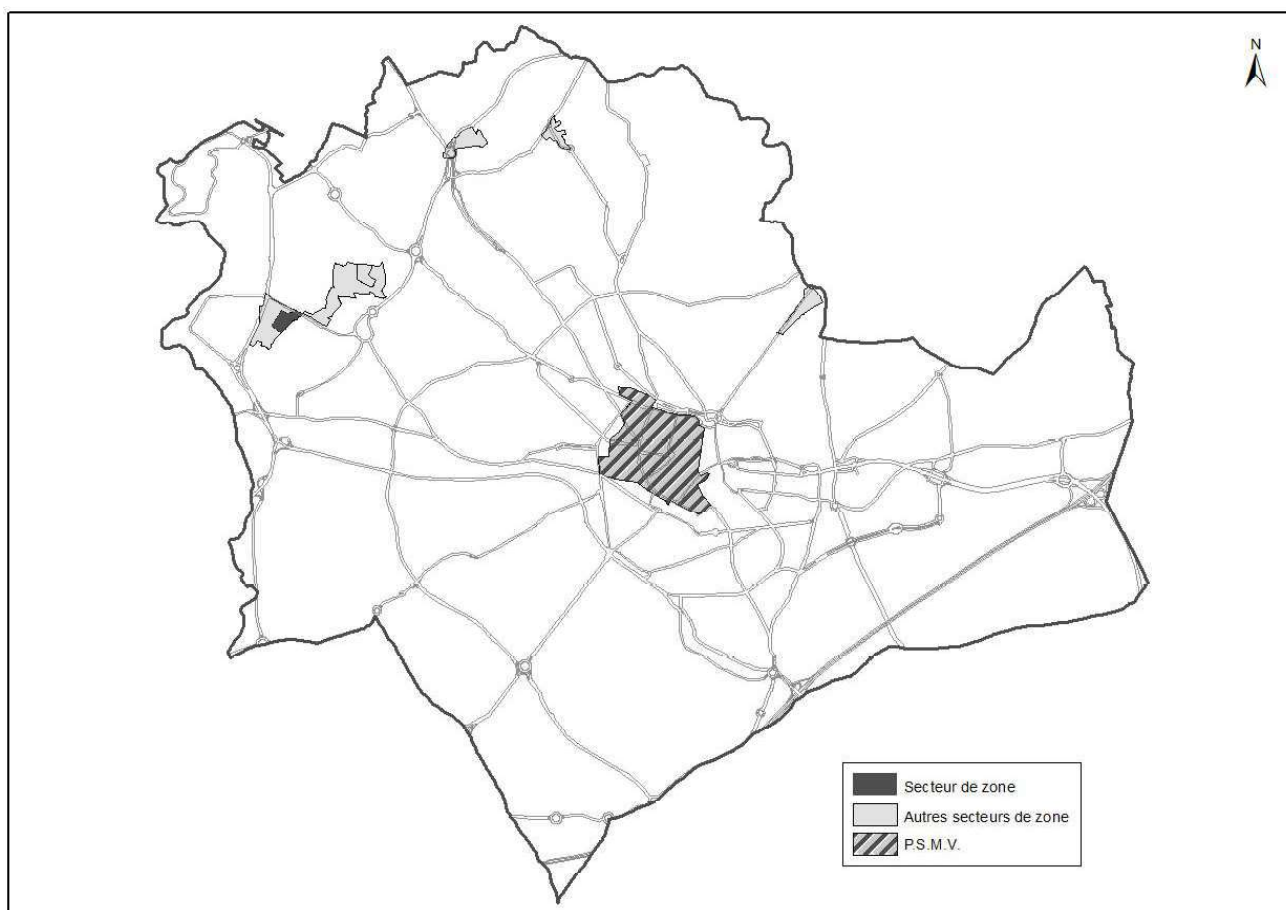
Secteur de zone 1AU-3

DESCRIPTION

Ce secteur couvre un site situé à proximité du quartier de la Mosson (l'une des entrées) où se développe un grand projet d'architecture menée par le Conseil général de l'Hérault (réalisation d'un grand équipement public départemental Pierres Vives regroupant les archives départementales et la bibliothèque de prêt).

Ce grand projet posé en entrée du quartier de la Mosson (ZUP des années 60) assurera un lien fort entre ce quartier et le reste de la ville. Un soin particulier est apporté aux aménagements paysagers dans la continuité du parc et de l'urbanisation nouvelle développés sur le secteur de Malbosc à proximité.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible volontairement très importante (31m). Ce projet doit constituer un signal architectural fort à l'entrée du quartier de la Mosson, dont les hauteurs de constructions sont importantes.

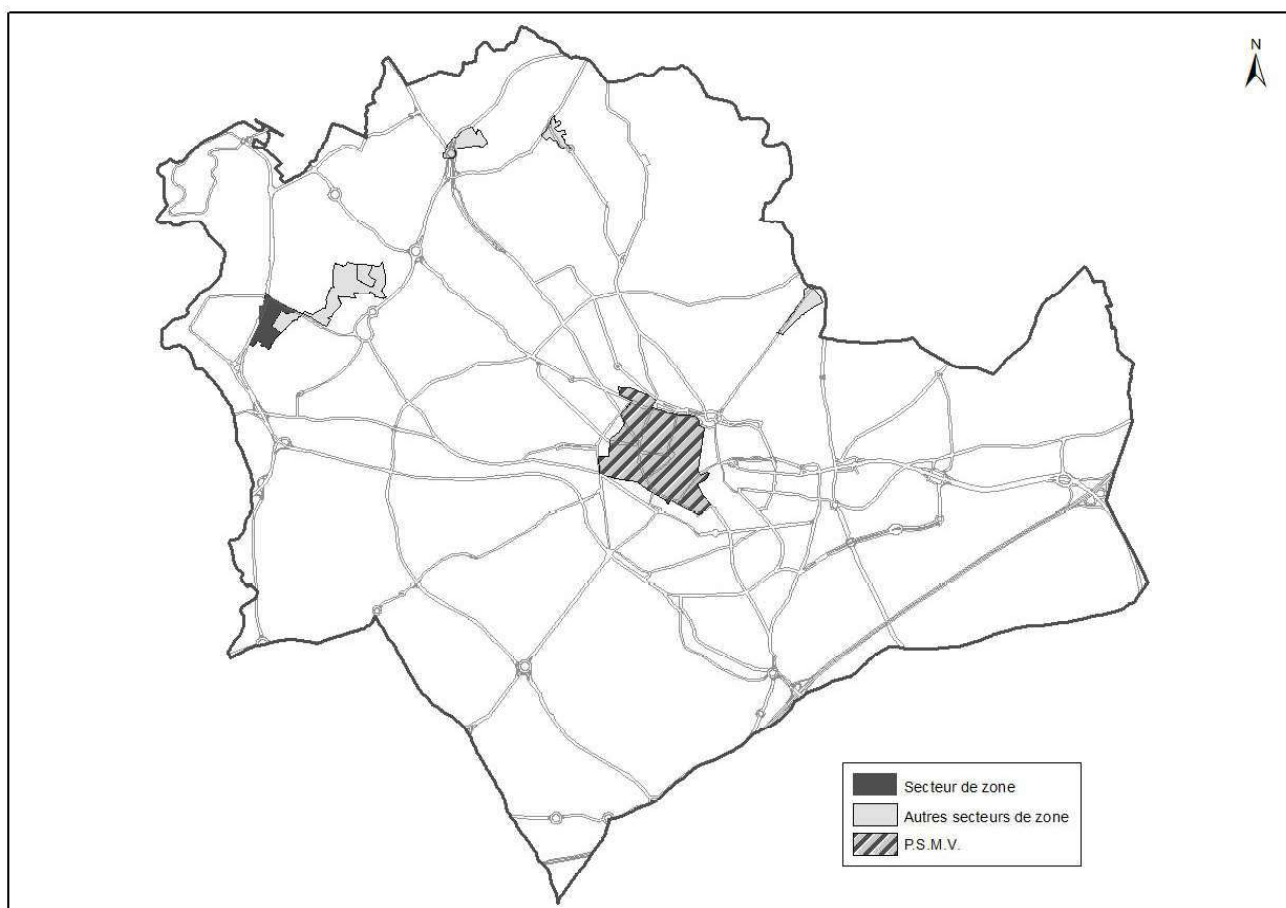
Secteur de zone 1AU-4

DESCRIPTION

Situé à proximité du quartier de la Mosson (l'une des entrées) sur d'anciennes friches agricoles entre l'avenue de l'Europe à l'ouest, la rue Favre de Saint Castor au sud, une zone ouverte de laboratoires et de production de l'entreprise SANOFI à l'est et la rue du Professeur Blayac au nord, ce secteur couvre un site d'une superficie d'environ 11ha où se développe un grand projet d'urbanisme mené par le Conseil général de l'Hérault.

Ce grand projet posé en entrée du quartier de la Mosson (ZUP des années 60) sera le trait d'union entre ce quartier et le reste de la ville. Un soin particulier est apporté aux aménagements paysagers dans la continuité du parc et de l'urbanisation nouvelle développés sur le secteur de Malbosc à proximité. De même, une grande place le long de l'avenue de l'Europe assure la transition avec le quartier de la Mosson environnant.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 4 « desserte par les réseaux »

Le secteur de zone est réglementé.

Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » :

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée.

Article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » :

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

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

Article non réglementé.

Article 9 « emprise au sol » :

L'emprise au sol des constructions est indiquée aux documents graphiques du règlement

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteurs maximales admissibles volontairement très importante (26 et 35m). Ce projet doit constituer un signal architectural fort à l'entrée du quartier de la Mosson, dont les hauteurs de constructions sont importantes.

Article 12 « stationnement des véhicules »

Normes minimales de stationnement définies pour les occupations du sol autorisées dans le secteur de zone (habitat collectif, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et résidence de service pour personnes âgées),

Article 13 « espaces libres et plantations

Les aménagements paysagés doivent être harmonieux avec la composition végétale existante sur le secteur.

Article 14 « coefficient d'occupation des sols »

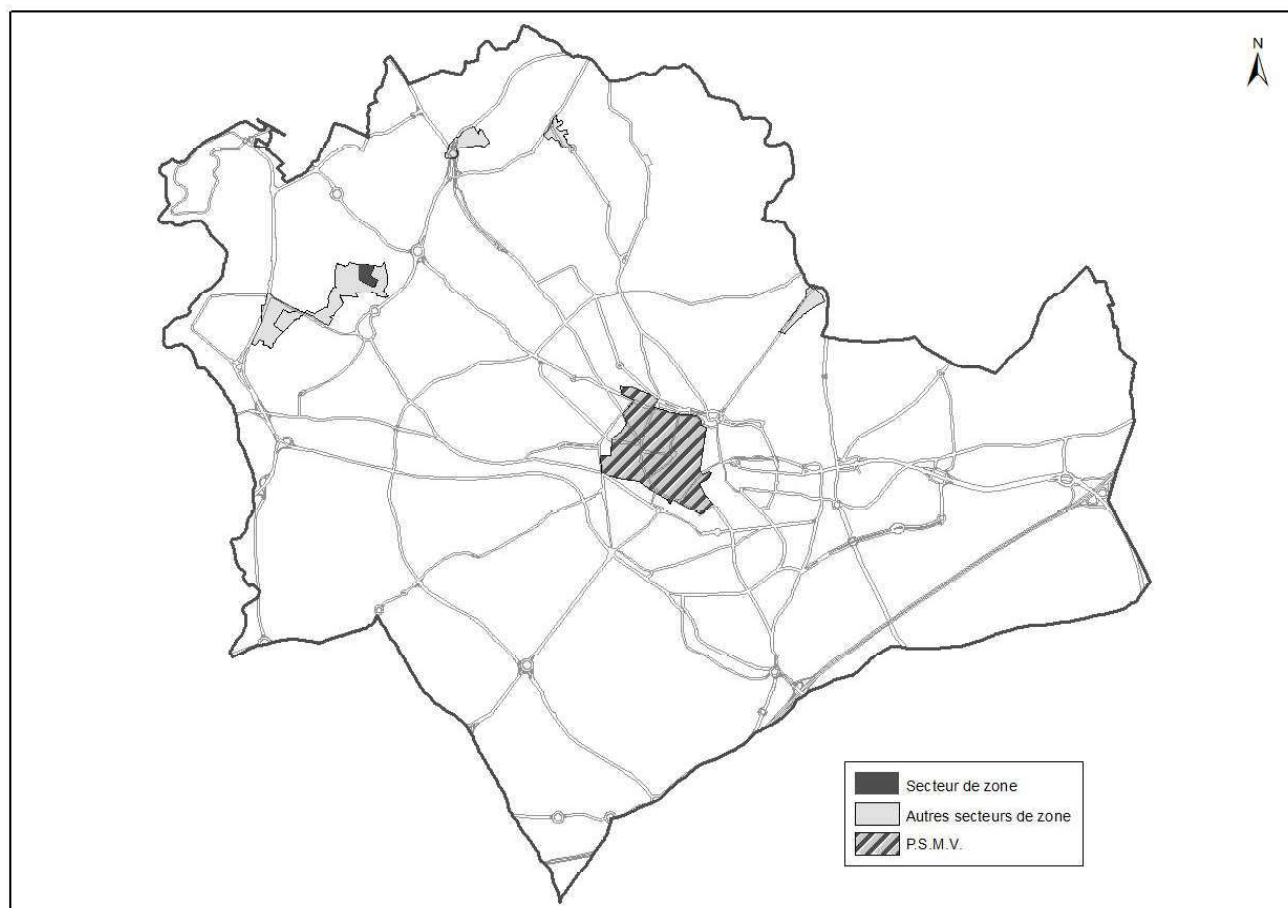
La surface de plancher maximale autorisée dans le secteur de zone est de 96 500 m².

Secteur de zone 1AU-5

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre la partie déjà bâtie de la ZAC du Coteau, dans laquelle la prise en compte de l'environnement boisé et du caractère patrimonial du site sera privilégiée.

LOCALISATION



PRINCIPAUX OBJECTIFS

Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, ce secteur, à vocation principale d'habitat, pourra également accueillir équipements publics et privés et constructions à usage de bureaux et d'activités. Son aménagement sera mis en œuvre dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, en articulation avec le parc Malbosc et les grands domaines arborés situés en bordure de l'avenue de Moulins. La densité des constructions proposées sera similaire à celle qui se développe dans le cadre du quartier Malbosc. Ce schéma prendra en compte la qualité et les spécificités paysagères du site, notamment en intégrant les contraintes topographiques des lieux en veillant, en particulier, à la préservation des dégagements de vue vers le paysage lointain.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

Article 14 « Coefficient d'occupation des sols »

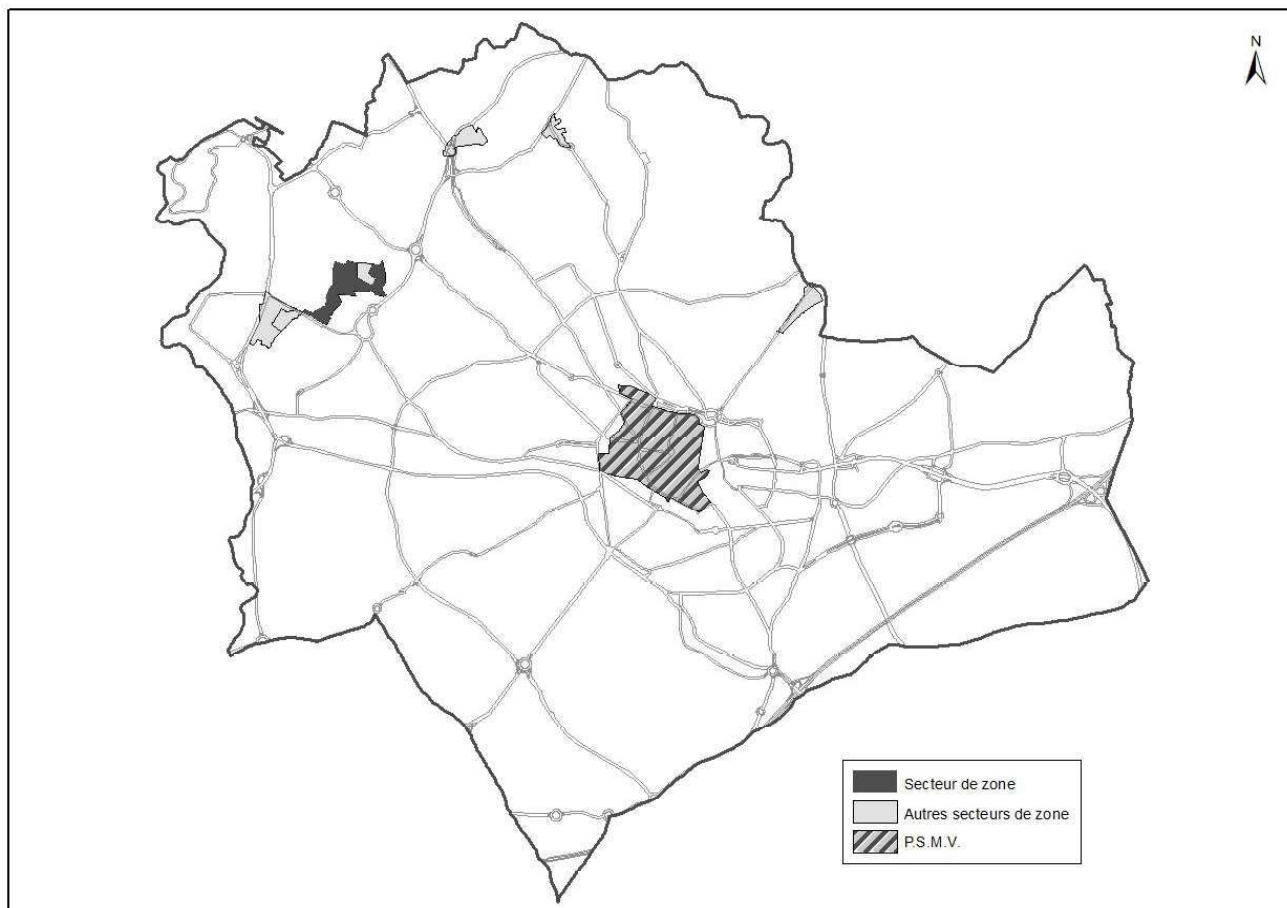
Non réglementé

Secteur de zone 1AU-6

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre la ZAC du Coteau.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est de 18 m.

Article 14 « coefficient d'occupation des sols »

Non réglementé

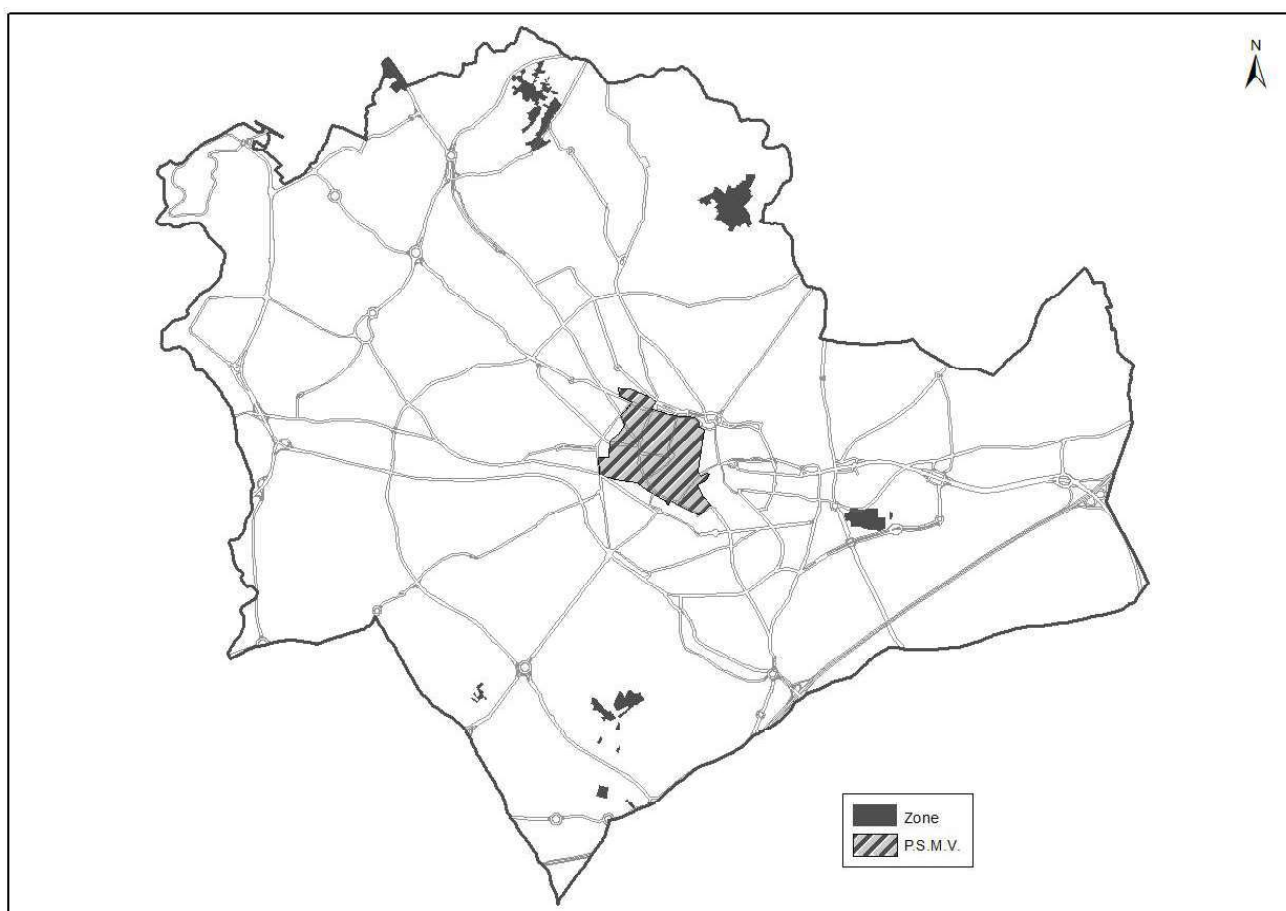
ZONE 2AU

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat groupé ou non. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

LOCALISATION :

Plan des Quatre Seigneurs, Rue des quatre Seigneurs, les Montels, impasse de la Baume, Aiguelongue, Truc de Gal, rue de la Thériaque, impasse de la Providence, Mas de Tendon, Mas Saint-Pierre.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien ou création de quartiers à dominante d'habitat individuel, groupé ou non ;

Permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier.

Trois secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant l'assainissement, les règles d'espaces libres et de prospect, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Les caractéristiques réglementaires de cette zone et des secteurs qui la divisent sont très proches de celles de la zone 2U2. En effet, la volonté est de produire dans ces zones 2AU des quartiers similaires à ceux déjà existants couverts par la zone et les secteurs de zone 2U2.

Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans cette zone d'urbanisation future où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement.

Les règles permettant de gérer la densité du bâti (règles de prospect et d'espace libre notamment) sont légèrement plus contraignantes dans cette zone 2AU, que dans la zone 2U2, afin de produire un urbanisme un peu plus aéré que celui des quartiers existants.

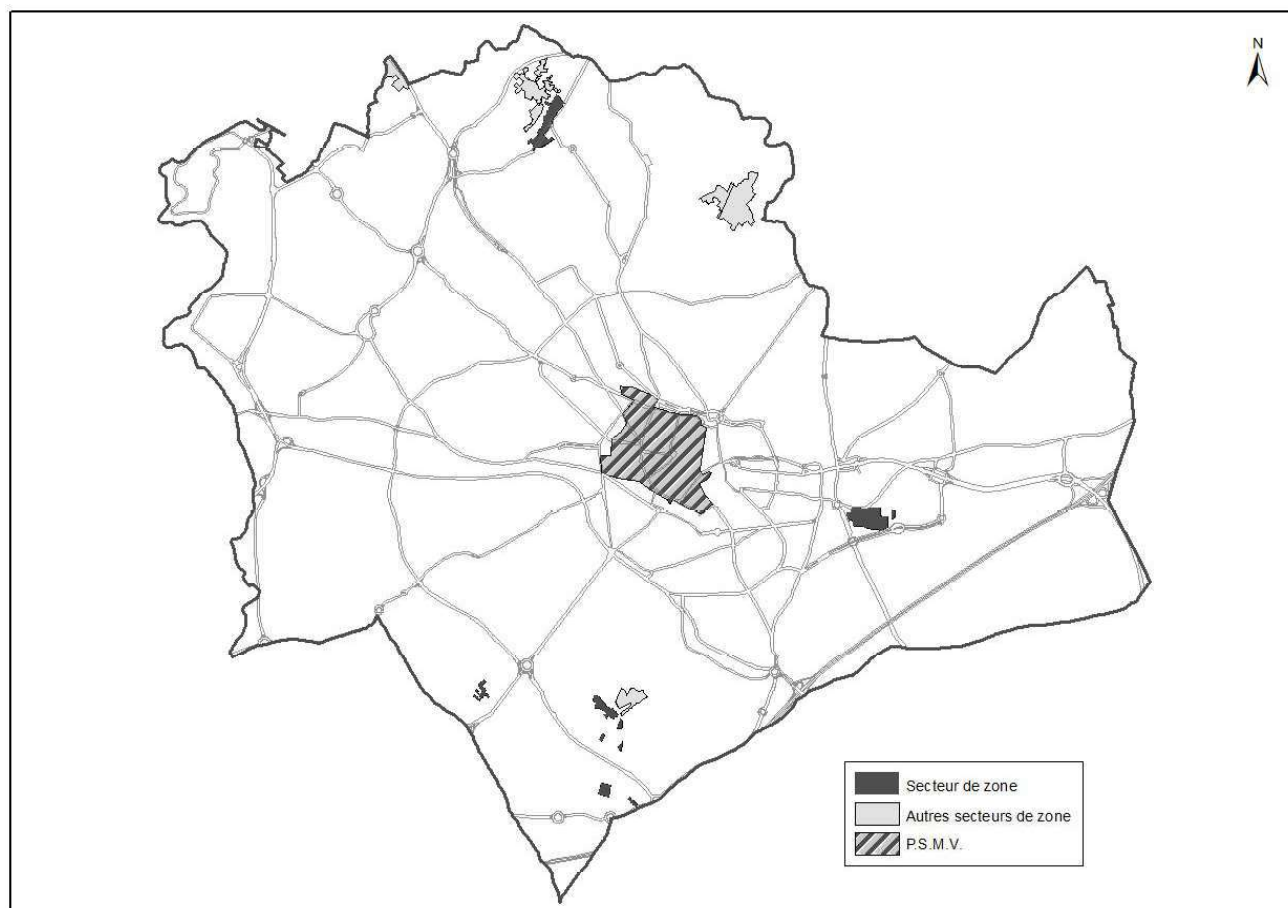
Des disponibilités règlementaires apparaissent par secteurs de zone pour prendre en compte quelques spécificités locales. Les règles applicables dans le secteur de zone 2AU-1 sont proches de celles applicables dans les secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2 (habitat pavillonnaire assez dense).

Secteur de zone 2AU-1

DESCRIPTION

Secteurs où la volonté est de développer un habitat dominant assez dense.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect : $L \geq H$ et $L \geq 4m$ (au lieu de 3m en zone 2U2).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Les toitures plates sont possibles pour laisser la possibilité à des architectures plus contemporaines de se développer.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre imposé est fixé à 40% ou 50% (au lieu de 30% à 50% en zone 2U2).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

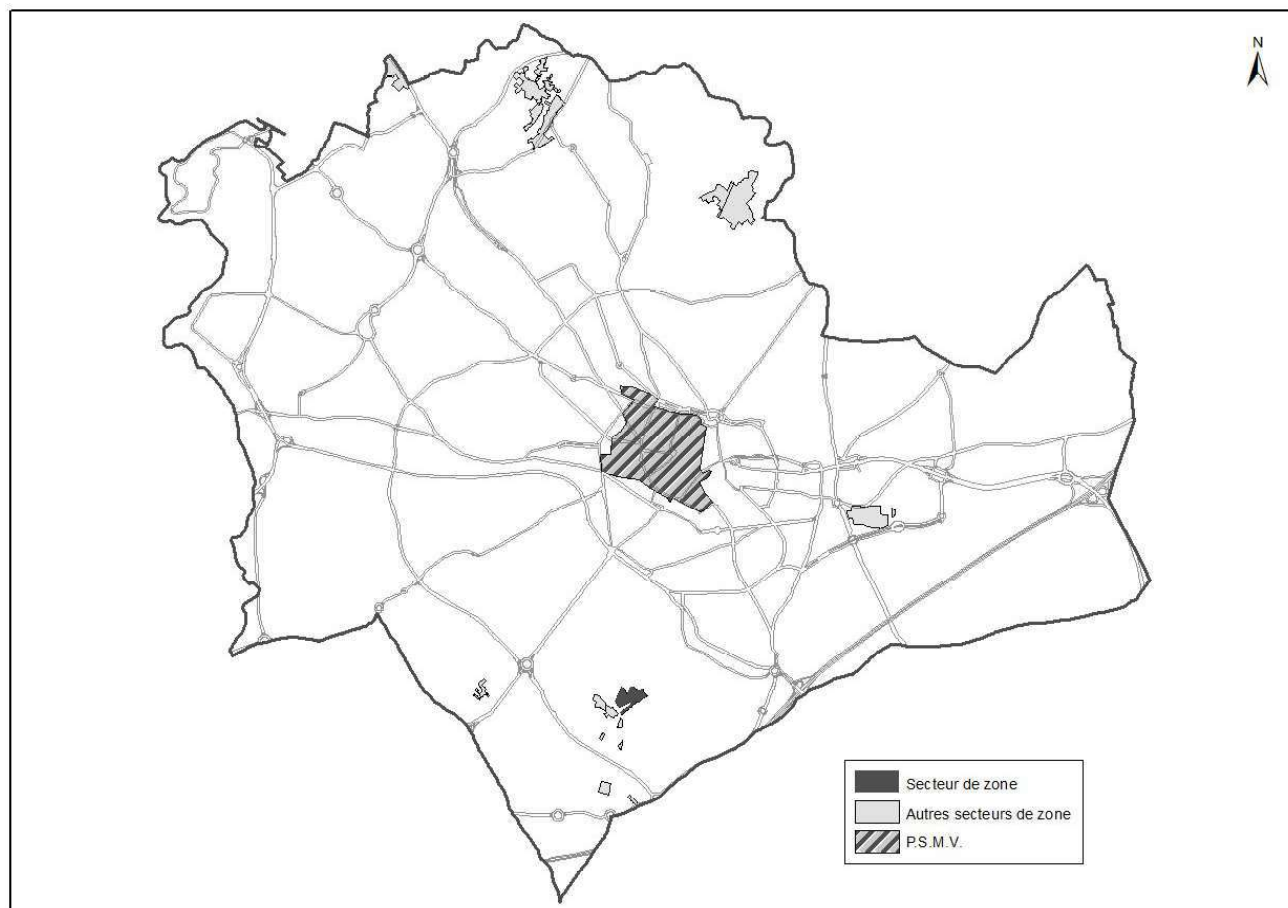
Non réglementé

Secteur de zone 2AU-2

DESCRIPTION

Secteurs où la volonté est de développer un habitat dominant plus aéré.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).
Très proche (vu précédemment) de celle du secteur de zone 2U2-3

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Les toitures plates sont possibles pour laisser la possibilité à des architectures plus contemporaines de se développer.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre est fixé à 60% (idem que pour le secteur 2U2-3).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

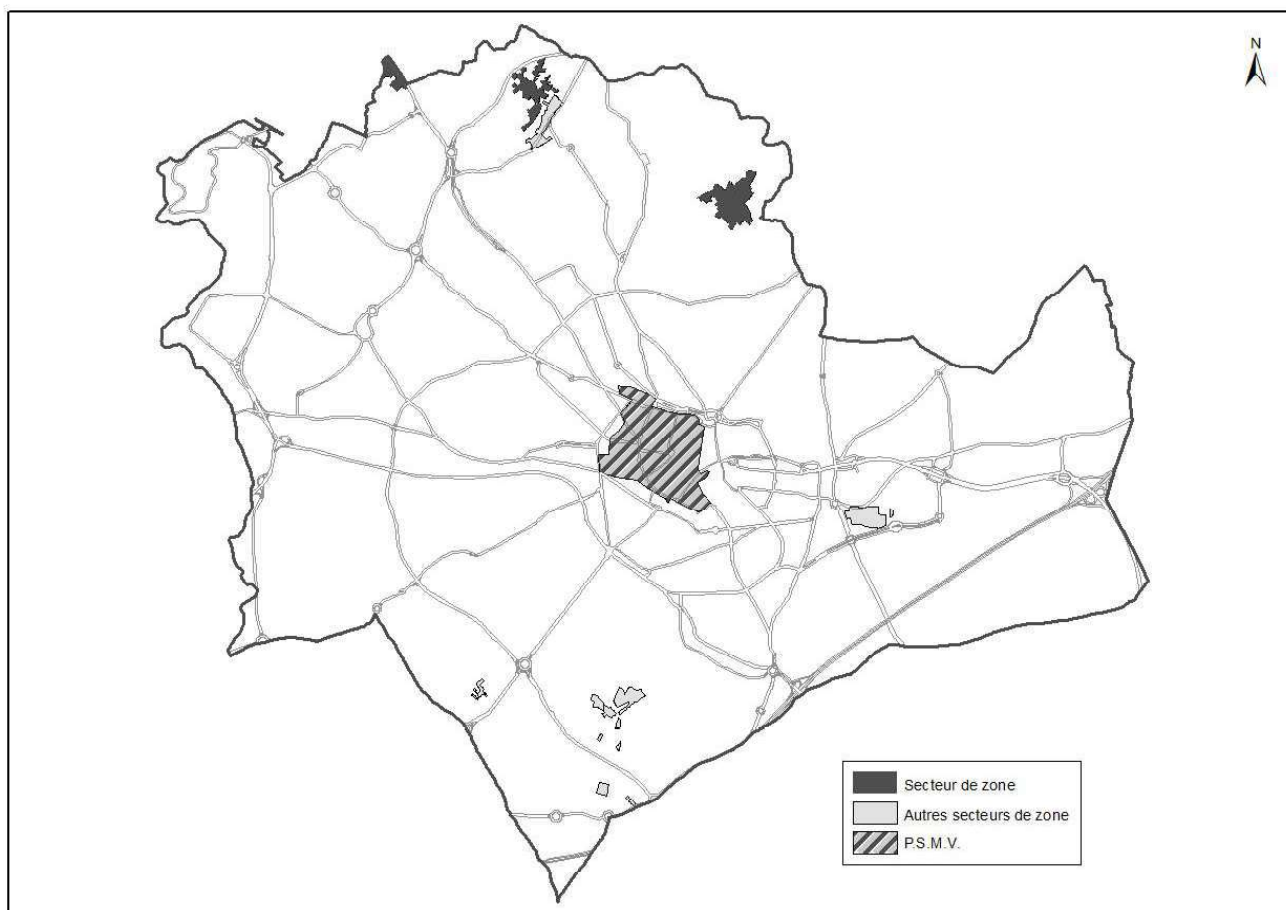
Non réglementé

Secteur de zone 2AU-4

DESCRIPTION

Secteurs de taille réduite non équipé par un réseau d'assainissement public (difficultés techniques) et où l'assainissement autonome est autorisé sous certaines conditions (normes techniques et conditions de surface de l'unité foncière).

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les caractéristiques sont similaires à celles des autres secteurs de la zone. Les règles qui régissent la densité du bâti sont contraignantes (fort pourcentage d'espace libre imposé) dans la mesure où il convient de limiter au maximum la possibilité de nouvelles constructions nouvelles dans le cadre d'un assainissement autonome (protection de l'environnement).

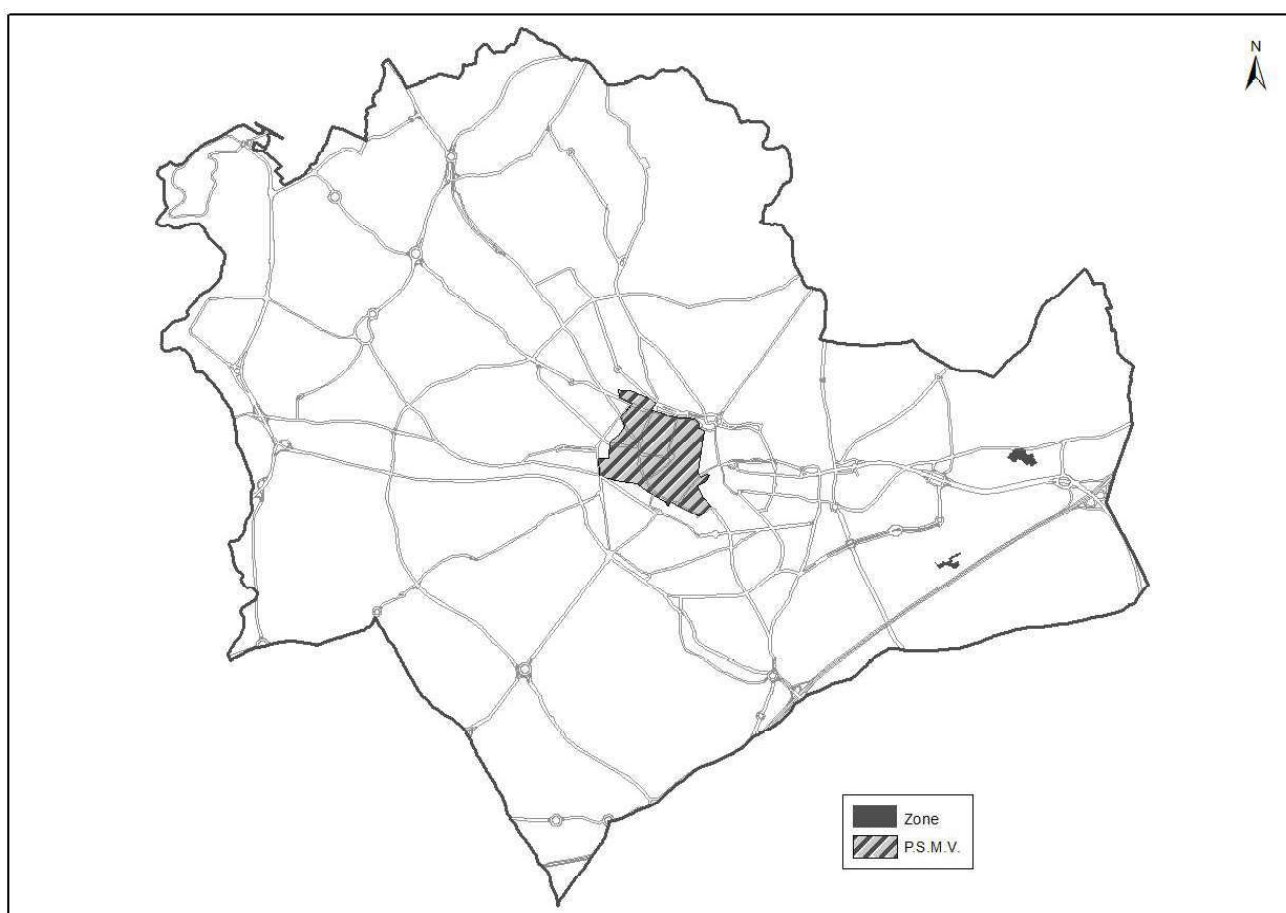
ZONE 3AU

DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures constituant le projet urbain de Port Marianne.

LOCALISATION :

Truc de Michel, Mas Julien.



– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Similaire à celle de la zone 2AU (habitat individuel) avec la volonté moins de favoriser des constructions nouvelles que de permettre l'évolution, les extensions des constructions existantes.

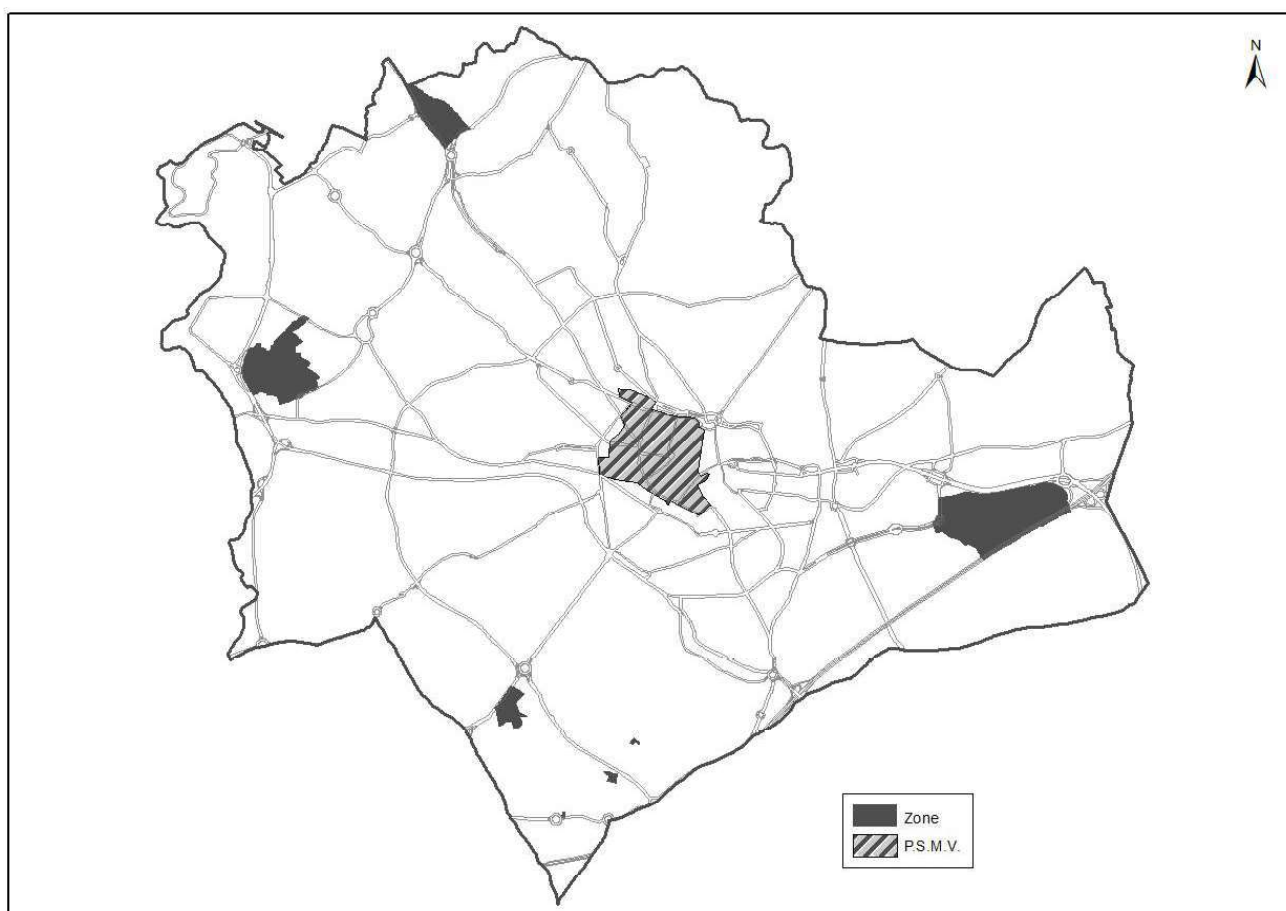
ZONE 4AU1

DESCRIPTION :

Ces zones, partiellement équipées, sont destinées à l'implantation d'activités. Cela étant, des programmes d'habitation peuvent être envisagés lorsque l'environnement immédiat n'est pas favorable à l'implantation d'activités et lorsque le programme d'habitation envisagé s'intègre correctement dans le tissu existant.

LOCALISATION :

Parc 2000, Rue Favre de Saint Castor, avenue Pablo Neruda, La Blanquette, Millénaire, Portes de la Méditerranée, Rastouble, Rue de la Castelle, Chemin de Poutingon.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser la création d'activités ;
- Afin de pallier le nombre encore insuffisant de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés dans la ville, ceux-ci pourront être autorisés dans la zone, sous réserve que l'environnement (cadre bâti, paysage, équipements...) y soit favorable et que leur occupation du sol reste limitée par rapport à l'ensemble de la zone.

6 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations principalement concernant la règle de hauteur, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun d'eux.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Elle est relativement similaire à celle de la zone 4U1 qui couvre les parcs d'activité existants de la ville, à savoir :

- des règles de prospect pour les articles 6 et 7,
- une hauteur de base limitée à 12m (sauf dispositions particulières examinées dans les secteurs de zone),
- des règles d'espace libre classique (1 arbre pour 2 places de stationnement et 30% minimum d'espace libre),

Bien que la destination dominante de cette zone soit l'activité économique, les habitations y sont autorisées plus largement (pas dans tous les secteurs néanmoins) que pour la zone 4U1 (parc d'activité existant) dans la mesure où l'environnement le permet.

De même les activités à caractère commercial y sont autorisées.

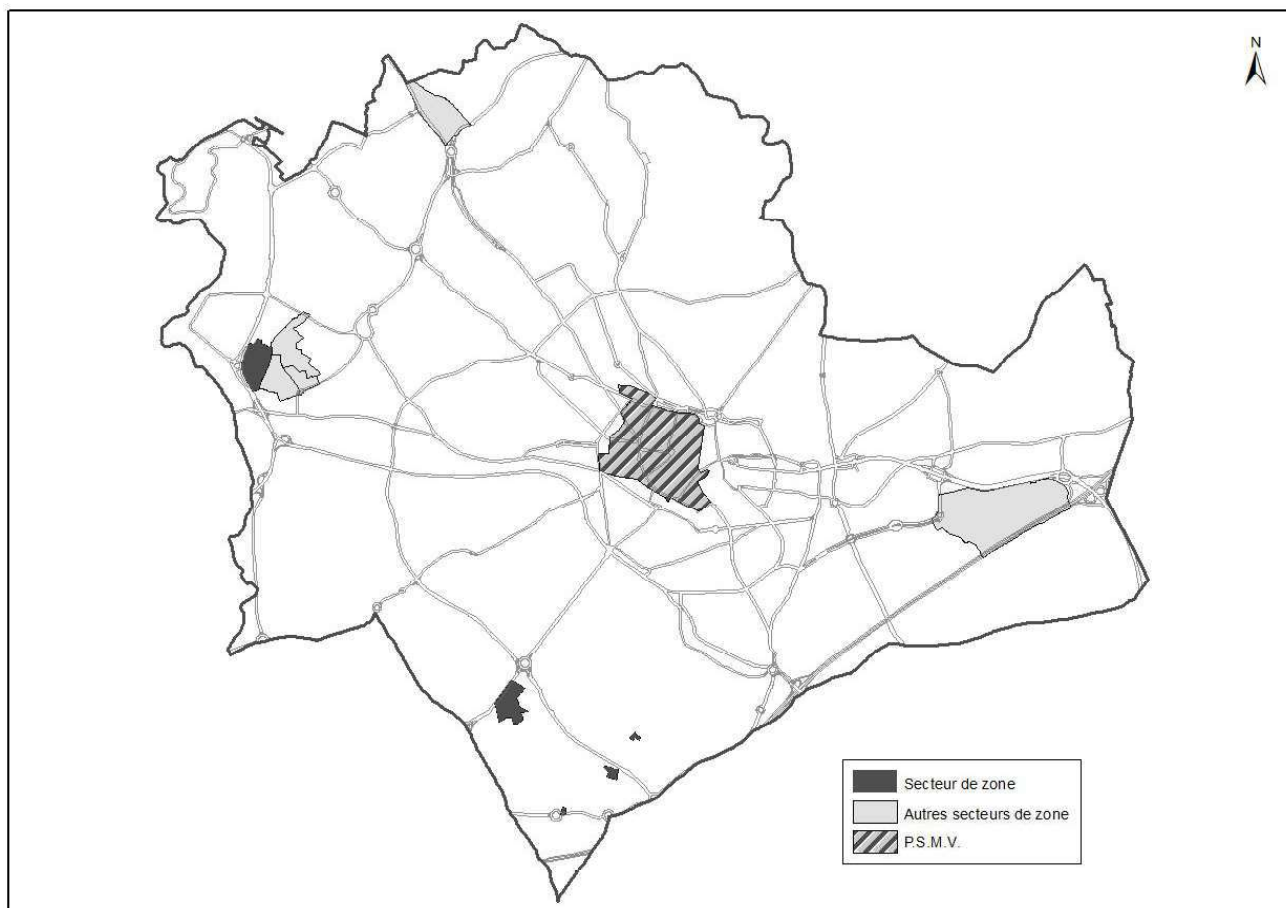
Ces souplesses introduites pour cette zone d'urbanisation future par rapport aux zones déjà urbanisées vont dans le sens de la recherche d'une plus grande diversité urbaine pour ces secteurs d'urbanisation nouvelle qui seront développés dans un cadre d'opérations d'ensemble, concertées et maîtrisées.

Secteur de zone 4AU1-1

DESCRIPTION

Il s'agit du « secteur de base » de la zone 4AU1. Il couvre les sites qui ne présentent pas de particularités spécifiques liées à un aménagement d'ensemble.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les mêmes que pour la zone 4AU1.

L'habitat y est autorisé sous les conditions énoncées précédemment.

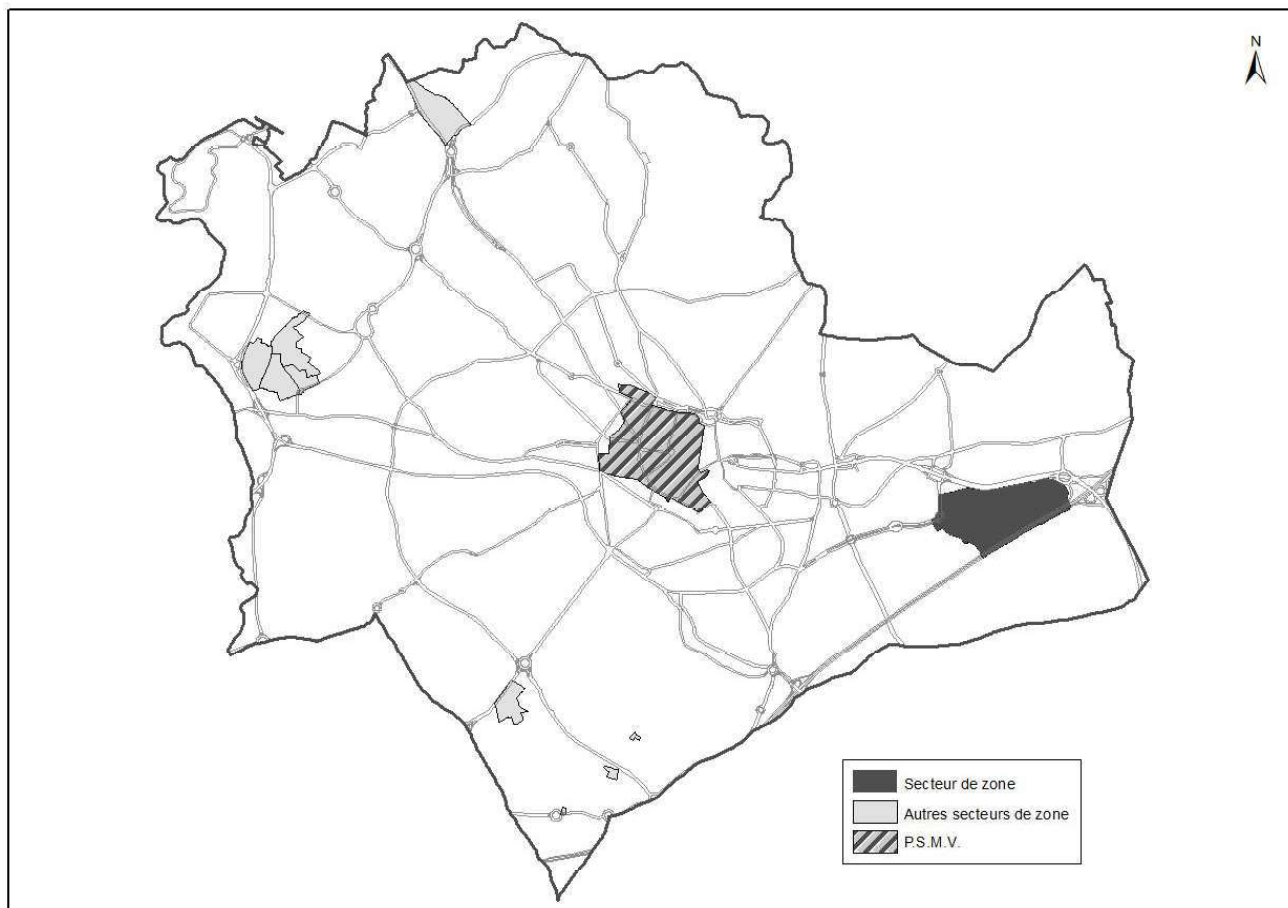
Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans ce secteur sous les mêmes conditions.

Secteur de zone 4AU1-2

DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur correspondant principalement à l'opération Port Marianne-Portes de la Méditerranée, en entrée de ville, en façade de l'avenue Mendès-France et de l'autoroute A9.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

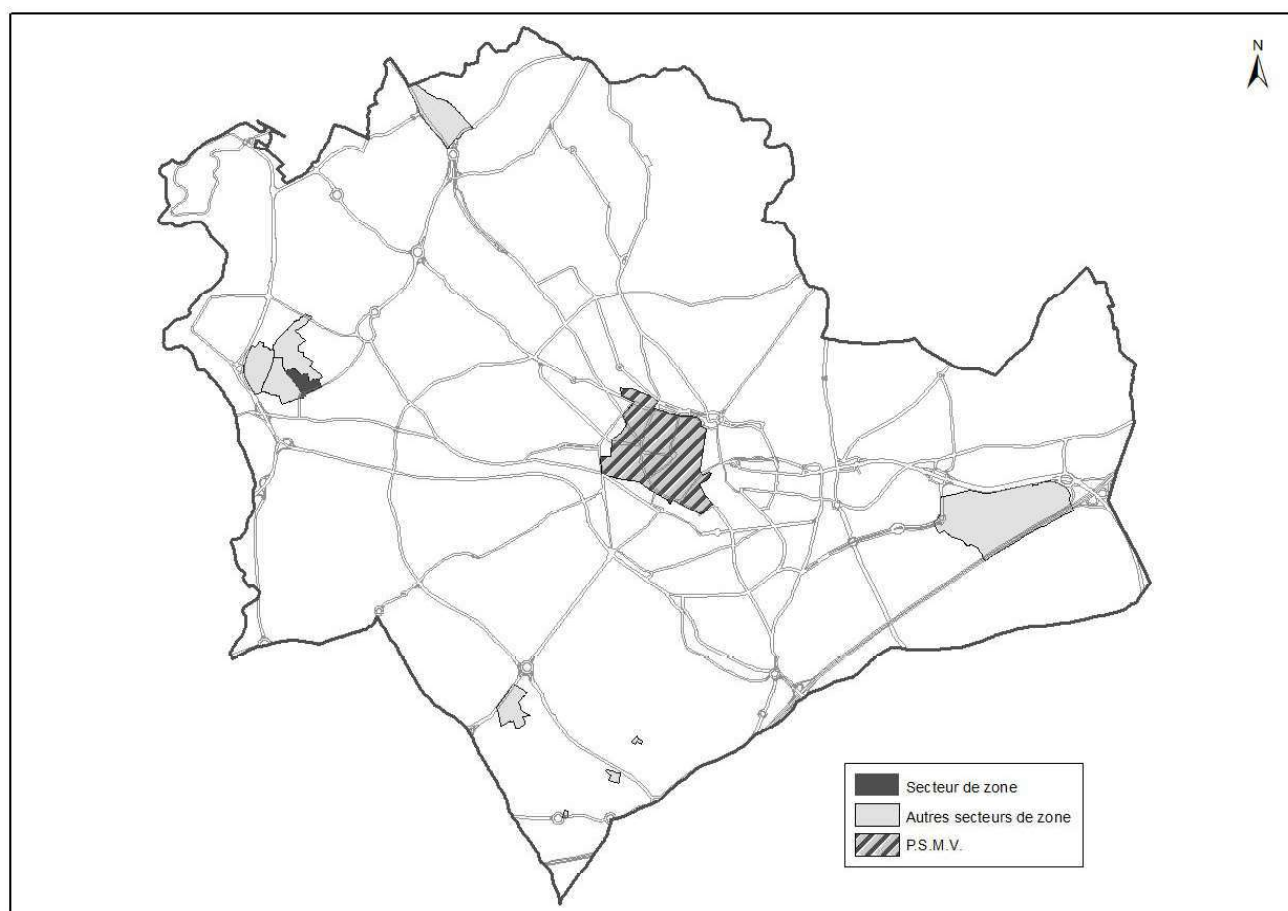
- Constructions destinées aux activités culturelles, d'animation et de loisirs.
- La volonté architecturale et urbanistique est de traiter les façades de l'avenues Mendès France et de l'autoroute A9 (entrées de ville repérées au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) : front bâti souhaité avec retrait minimum des constructions.
- Création de trois secteurs de hauteurs (15 m, 25 m et 33 m) tenant compte du programme des constructions envisagées sur le secteur Odysseum et de l'intérêt urbain à marquer l'entrée de ville perceptible depuis l'avenue Pierre Mendès-France et l'autoroute A9.
- Possibilité de construire en limite séparative.
- Obligation de stationnement adapté pour permettre un partage fonctionnel des aires de stationnement de toutes les opérations.
- Pas d'obligation d'espaces libres, afin d'obtenir pour ce secteur la densité de bâti souhaitée, compte tenu de sa position en entrée de ville.

Secteur de zone 4AU1-3

DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat du parc d'activités Parc 2000 Extension et en bordure des installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il a pour objet notamment le développement de l'activité économique en liaison avec son environnement immédiat tout en permettant des opérations de logements sur la partie proche de la rue du Pilory directement desservie par la ligne 3 du tramway.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 1 « Occupations ou utilisations du sol interdites »

Article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions »

Les logements sont autorisés.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 30% du linéaire de l'unité foncière le long de la rue du Pilory.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale autorisée est de 18 mètres.

Article 13 « Espaces libres et plantations »

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

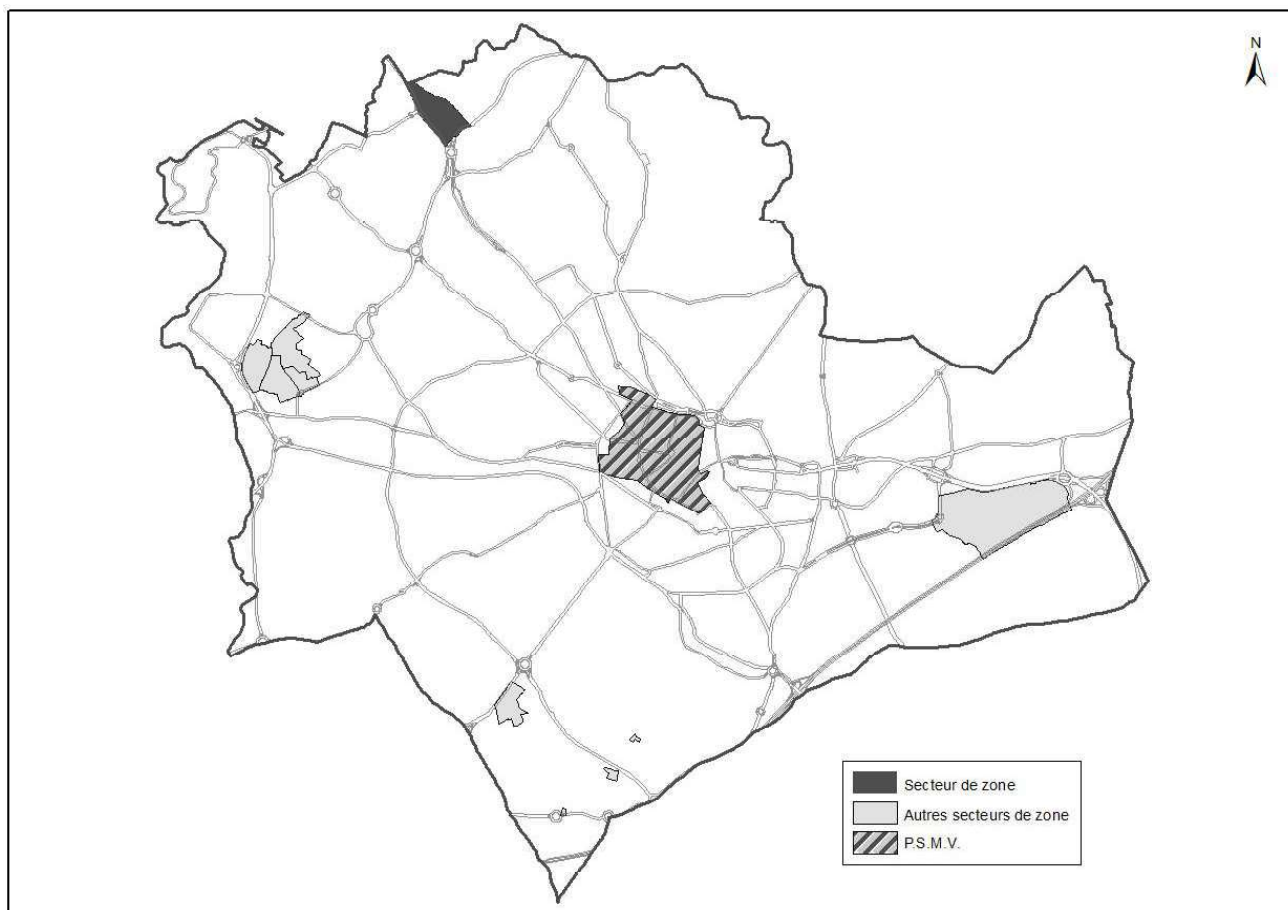
Secteur de zone 4AU1-5

DESCRIPTION

Secteur situé à la périphérie Nord de Montpellier, la Blanquette fait partie des entrées de ville et participe à ce titre, à la définition de l'image de la ville. Il doit faire l'objet d'actions de valorisation (paysagement...) intégrant les dispositions issues de l'article 52 de la loi « Barnier » du 2 février 1995 qui conditionne la construction des abords de certains grands axes routiers sur une largeur de 75 à 100 mètres de part et d'autre de leur axe, à une bonne prise en compte des considérations paysagères, environnementales, urbanistiques et architecturales, dans les secteurs non urbanisés. Il est prévu, dans ce cadre, la réalisation d'une bande verte le long de la route de Ganges et de l'avenue V. Auriol, ainsi qu'un déploiement des aires d'activités en deuxième plan. Cette opération s'accompagnera d'une reprise des voiries internes de distribution et d'organisation de la maille du secteur.

Des activités économiques de périphérie de commune (peu dense) y seront implantées.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

L'habitat y est autorisé sous les conditions énoncées précédemment (zone 4AU1).

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

Règles de retrait définies dans les documents graphiques du PLU notamment le long de la route de Ganges et le long du boulevard circulaire Vincent Auriol.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale autorisée faible : 10m en relation avec le type d'activité prévu pour ce secteur.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Plantation obligatoire des espaces libres liés aux retraits imposés le long des voies principales (route de Ganges et Vincent Auriol).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

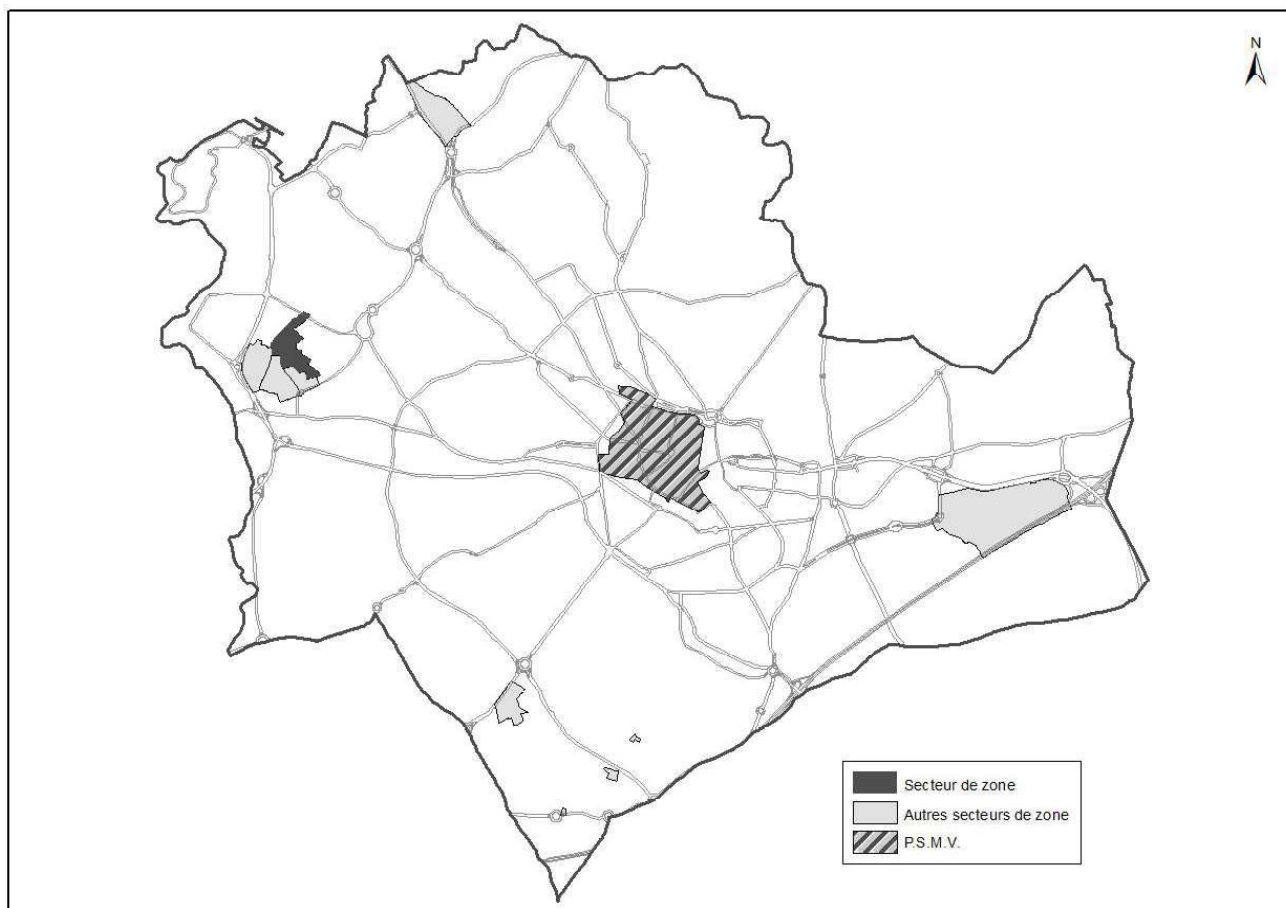
Non réglementé

Secteur de zone 4AU1-6

DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat d'un parc d'activité existant où l'on trouve notamment les installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il permet l'extension de ce parc d'activités.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

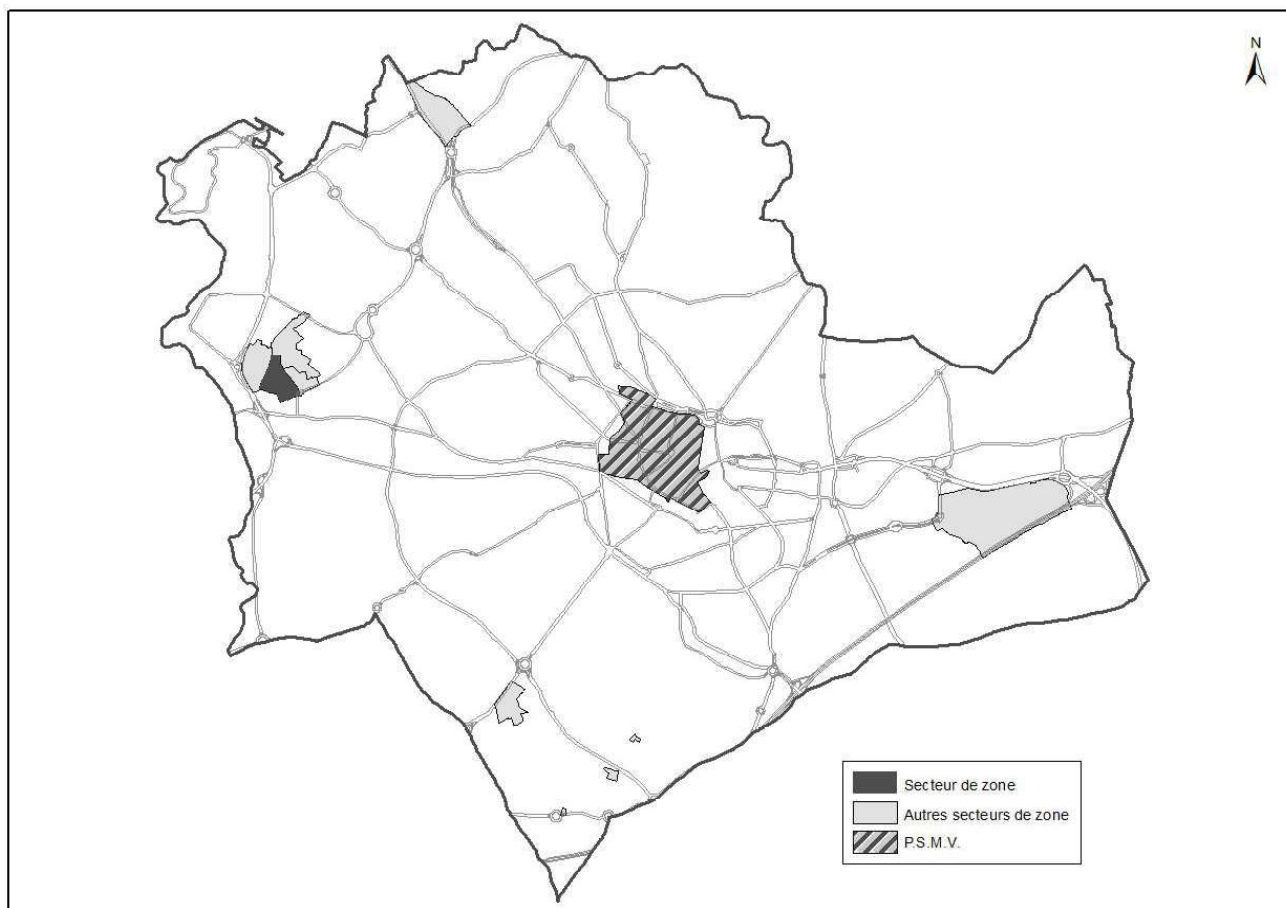
La hauteur maximale autorisée, pour ce secteur, est forte, 20m, à l'image de celle autorisée dans le parc d'activité existant, classé en zone 4U1 et dont il constitue une extension.

Secteur de zone 4AU1-7

DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat d'un parc d'activité existant et notamment des installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il permet l'extension du parc d'activités Parc 2000.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée, pour ce secteur, est forte, 18 m, à l'image de celle autorisée dans le parc d'activité existant, classé en zone 4U1 et dont il constitue une extension.

ZONE 4AU3

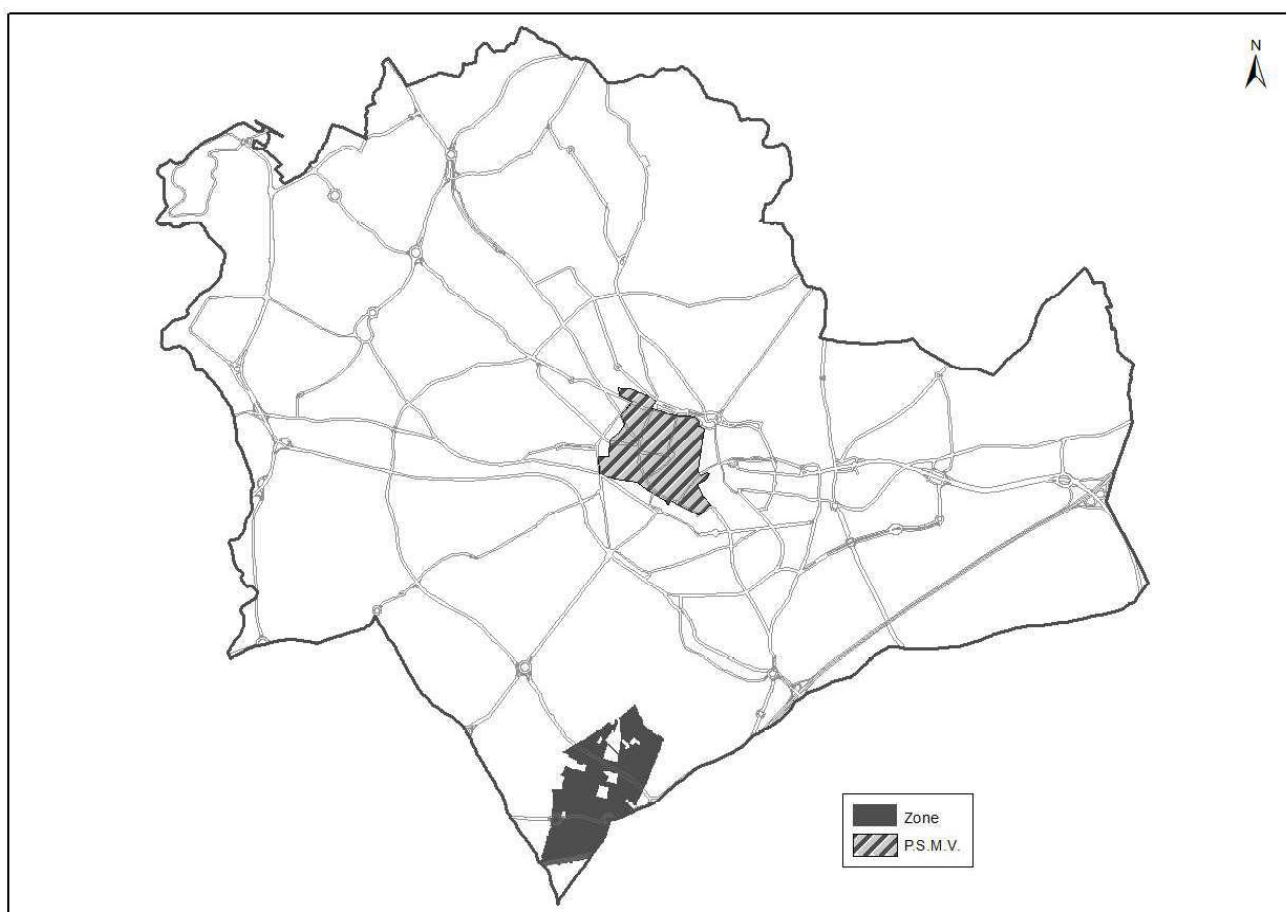
DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située de part et d'autre de l'avenue du Colonel Pavelet entre les lignes de chemin de fer Montpellier-Barcelone et Montpellier-Paulhan, et au-delà de la rue François-Joseph Gossec jusqu'à l'autoroute A9 est destinée à l'implantation d'activités.

Cette zone couvre le périmètre des ZAC Parc d'activités Garosud et Garosud Extension.

LOCALISATION :

Garosud et Garosud Extension.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la création d'activités.

La zone se divise en 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement et de deux orientations d'aménagement :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Deux ZAC ont été mises en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

- Garosud

Cette ZAC, particulièrement bien desservie car située à proximité immédiate de l'autoroute est destinée à accueillir des activités, sans spécialisation thématique. Ce territoire est agencé avec un souci de qualité d'aménagement et de construction.

L'avenue du Colonel Pavelet est une voie d'entrée de ville requalifiée qui sert d'armature principale et de point de référence pour le maillage des voies de la ZAC.

Les reculs, hauteurs et matériaux imposés ou préconisés contribuent, avec les plantations mises en œuvre à créer un quartier d'activités de facture homogène.

- Garosud Extension

Cette ZAC située entre l'avenue E. Meuhl et l'autoroute A9 a pour vocation l'accueil d'entreprises industrielles et tertiaires, de négoce professionnel de services et d'activités artisanales. Elle vient conforter la dynamique économique du secteur en cohérence avec la ZAC Garosud existante.

La ZAC Garosud Extension s'étend pour partie le long de la limite nord de l'A9, où les façades des constructions devront, outre le recul prescrit, privilégier une homogénéité de traitement et intégrer un procédé d'isolation phonique. Les espaces libres seront paysagers. Les clôtures seront traitées pour empêcher toute pénétration le long de l'autoroute.

Située à une entrée de ville, le dossier de création de la ZAC Garosud Extension doit être accompagné d'une étude d'entrée de ville au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sont autorisées dans cette zone toutes les installations classées (y compris les casses automobiles) soumises à déclaration ou à autorisation, 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 implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

Des règles de retraits, reculs sont imposées aux articles 6, 7, et 8 correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ce type de parc d'activité. De même, une emprise au sol maximale est imposée.

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

Des retraits minimums obligatoires et des implantations obligatoires sont prévus par les documents graphiques du règlement selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Recul minimum de 7,5m par rapport aux limites séparatives.

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

Distance minimale de 5m.

Article 9 : « emprise au sol »

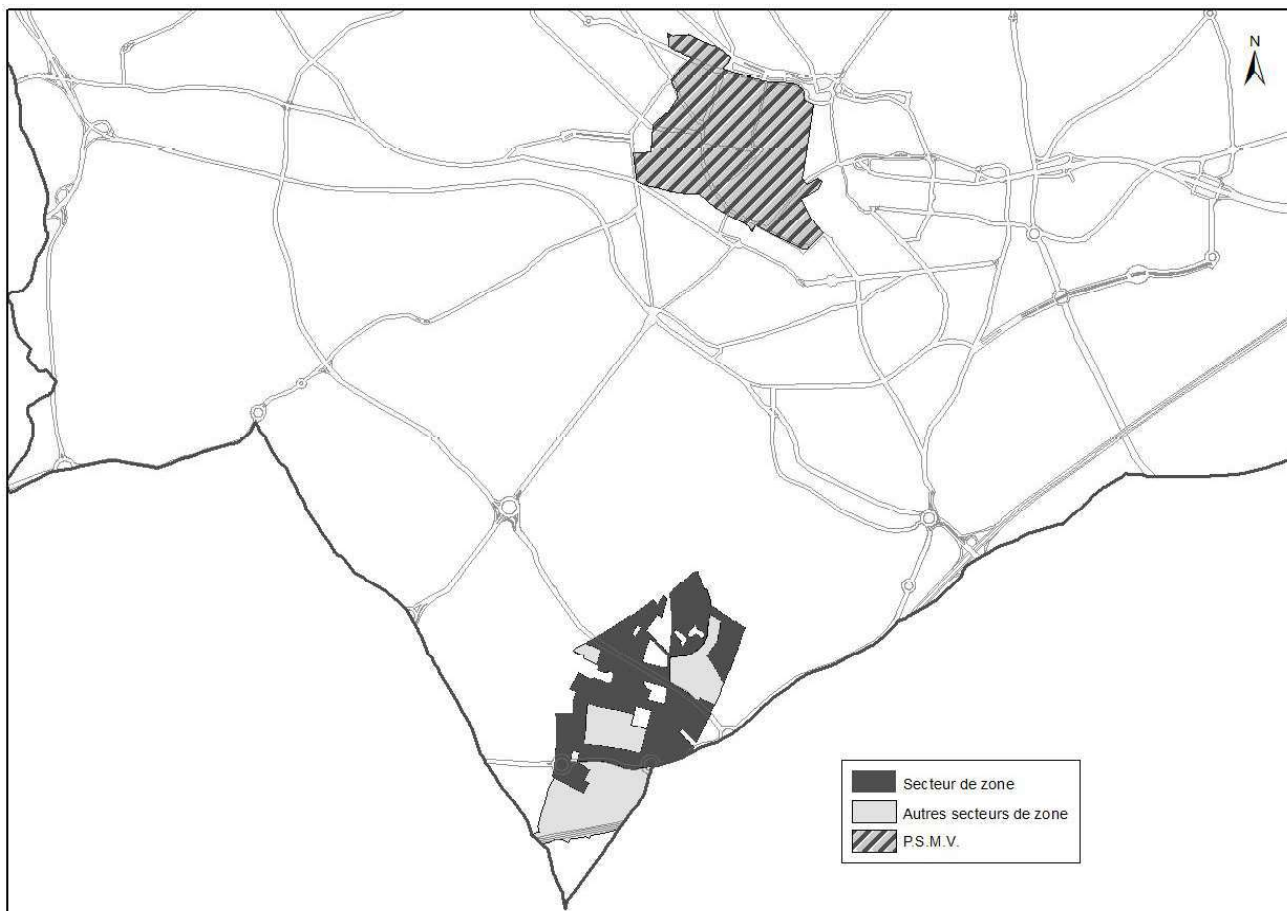
Emprise maximale 50% de la surface de la parcelle.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

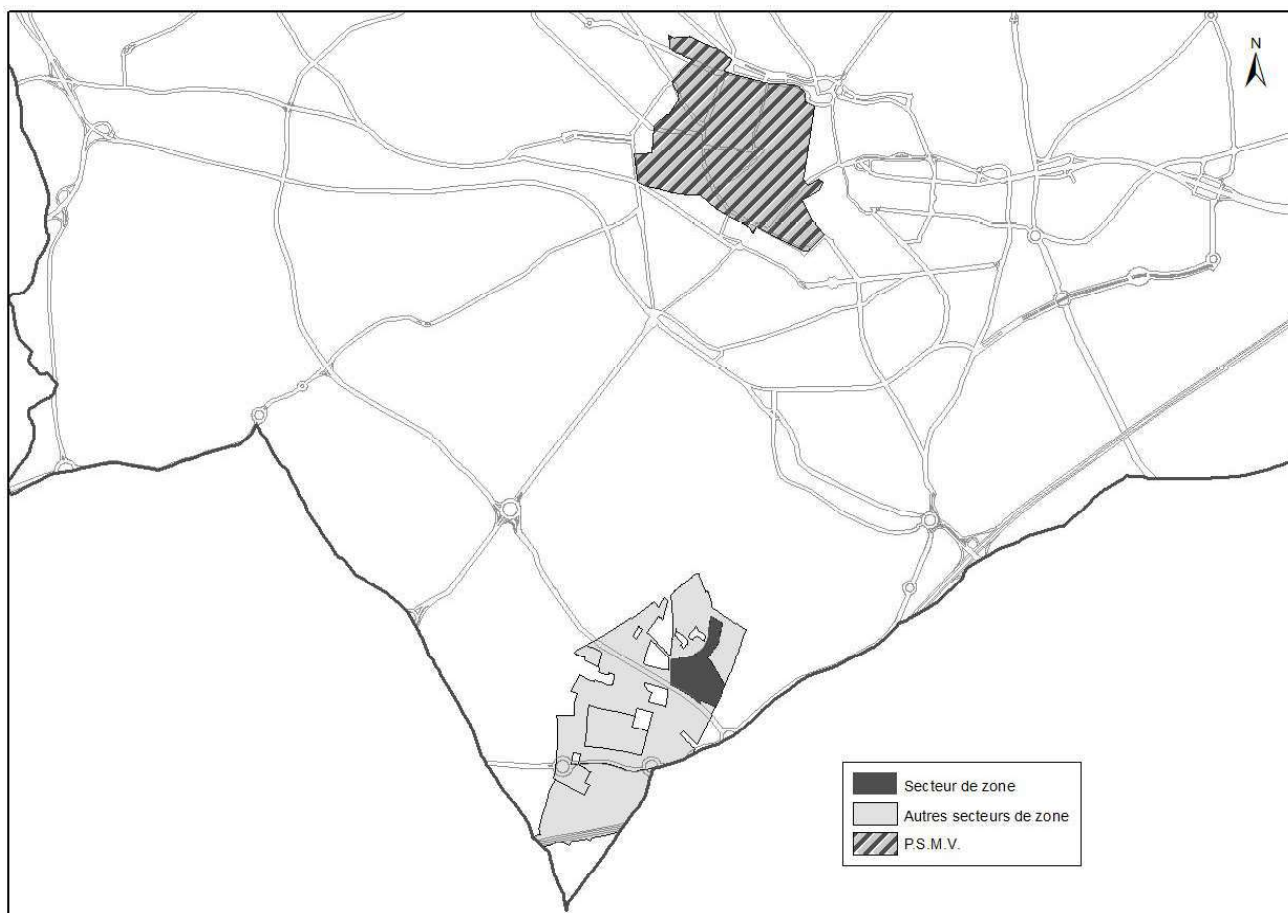
Non réglementé

Surface de plancher maximale admissible fixée pour l'ensemble des secteurs des secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 (300 000 m²).

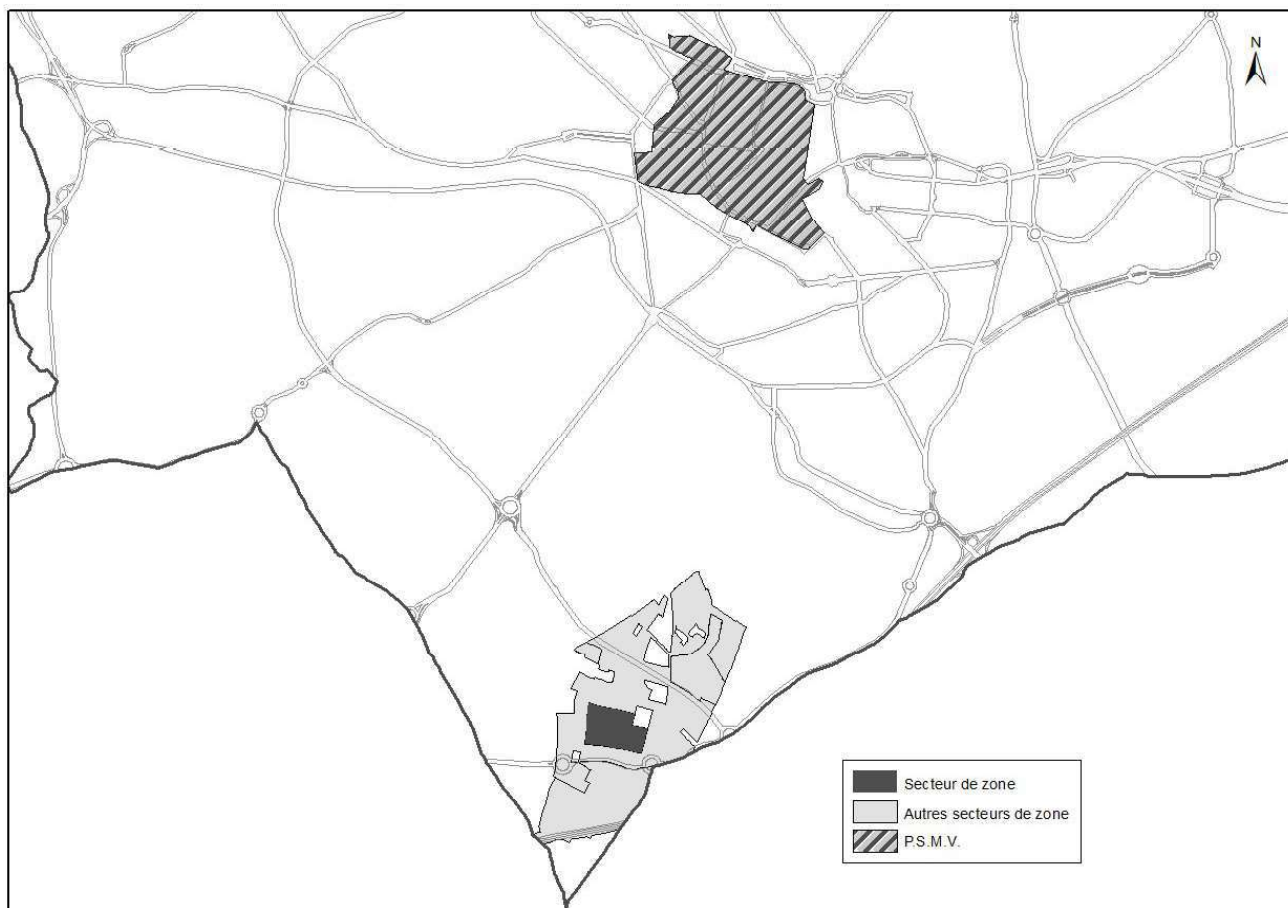
Secteurs de zone 4AU3-1



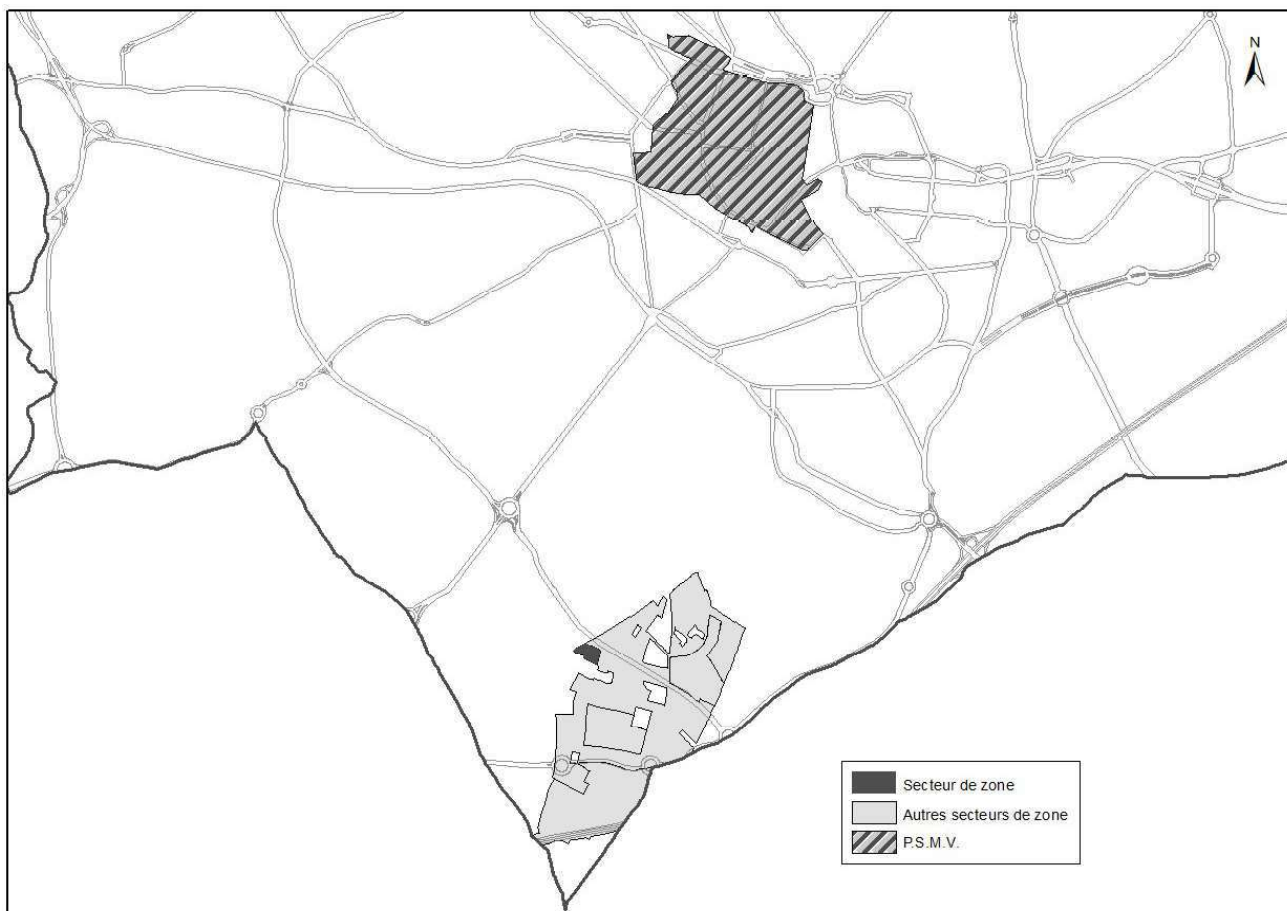
Secteur de zone 4AU3-2



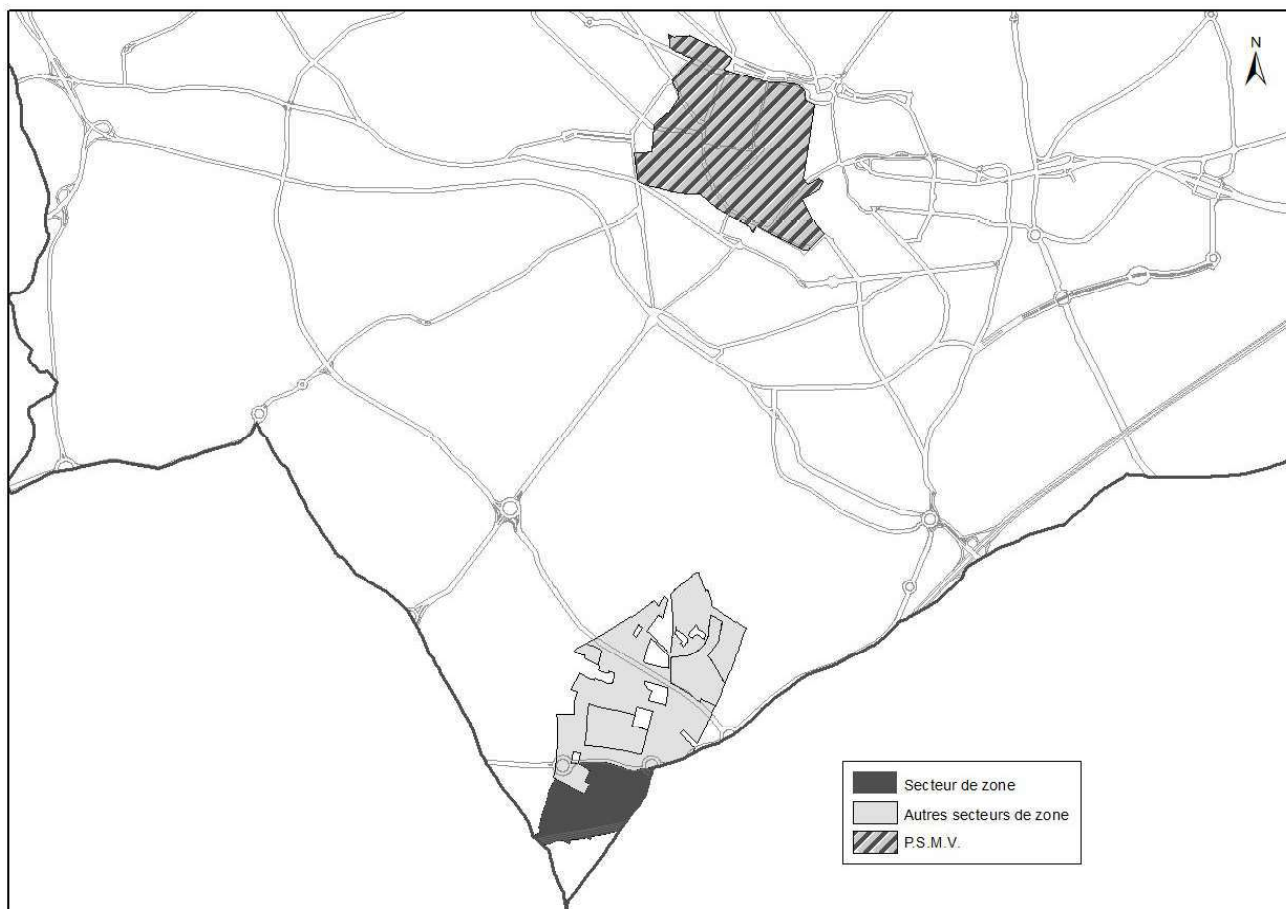
Secteur de zone 4AU3-3



Secteur de zone 4AU3-4



Secteur de zone 4AU3-5



Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Pour les deux secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2, qui constituent la partie principale du futur parc d'activité, la hauteur maximale autorisée est de 12m, correspondant aux caractéristiques du type d'activité accueilli dans cette zone.

Pour le secteur 4AU3-3 destiné à accueillir une usine de méthanisation, la hauteur est de 18m.

Enfin pour le secteur 4AU3-4, situé en façade de l'avenue du Colonel Pavelet, la hauteur est plus importante, 27 m, pour pouvoir épauler cette avenue en prolongement de l'urbanisation future qui se développera dans la ZAC des Grisettes située à proximité. Ce secteur doit accueillir de l'activité de bureaux.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Seul le secteur 4AU3-1 impose 20% d'espace libre. Les autres secteurs plus denses, ne permettent pas d'imposer cette contrainte.

ZONE 4AU4

DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée, située en continuité du Millénaire est destinée à l'implantation d'activités.

Elle recoupe essentiellement le périmètre de la ZAC Parc Eurêka

LOCALISATION : Parc Eurêka



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Zone destinée à l'implantation de parcs d'activités dans le cadre du développement de la technopole montpelliéraine. Elle intègre les réalisations nécessaires à son fonctionnement, notamment les services, et des grands équipements.

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Le secteur du parc d'activités Eurêka présente une vocation essentiellement tertiaire, dans le prolongement du secteur du Millénaire actuellement achevé. La nature première de ce secteur qui s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble est de faciliter l'implantation d'activités dans le cadre du développement de la technopole Montpelliéraine et des réalisations d'accompagnement nécessaires à son fonctionnement (services, hôtels...) et des grands équipements publics et privés.

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

- créer une greffe urbaine en prolongeant les réseaux viaires des quartiers voisins Blaise Pascal et Millénaire,
- permettre une appréhension et un repérage facile de ce nouveau quartier par le traitement particulier des deux voies principales : la liaison sur le giratoire Benjamin Franklin pour la première, la seconde se situant en partie sud, au niveau du prolongement de la rue Lépine. Réaliser un tracé des voiries primaires suivant une courbe assez ample afin de proposer des fonds de perspective organisés sur les espaces verts qui bordent chaque voie secondaire,
- traiter les voies principales (rue Becquerel et rue de la Vieille Poste) en réelles voies urbaines avec des reculs imposés, selon les voies, pour permettre notamment la mise en place d'un espace vert en premier plan et en second plan des façades de qualité, avec des hauteurs correspondantes, plus importantes au niveau du giratoire Benjamin Franklin ;

Le parti d'aménagement du parc d'activités Eurêka accorde une grande importance au traitement paysager qui s'organise notamment autour de trois axes :

- le traitement des vitrines le long des axes structurants bordés d'espaces verts en front de voie et adossé à des alignements de constructions,
- le traitement du paysage interne, par des plantations d'arbres en accompagnement des voiries, selon une trame cohérente, et de masses arbustives.
- le traitement arboré de la lisière zone agricole, zone urbaine.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Toutes les natures d'activité sont autorisées y compris les commerces. Les installations classées sont autorisées sauf les casses automobiles.

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

Des règles d'implantations obligatoires ou de recul minimum obligatoire sont fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble. Le principe retenu est un épaulement des voies par le bâti avec le plus souvent un recul obligatoire (espace planté).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect correspondant à la typologie des parcs d'activités.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale importante (activité ou bureaux), 18m le long des axes principaux de voirie, 15m pour les axes plus secondaires.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Nombreuses règles définies par l'architecte en chef concernant les toitures, les façades, les enseignes, les clôtures.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Obligation de plantation des places de parking et d'un certain pourcentage d'espace libre. 20% dans les secteurs de zone 4AU4-1 et 4AU4-2 un peu plus dense et 30% dans les quatre autres secteurs de zone.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

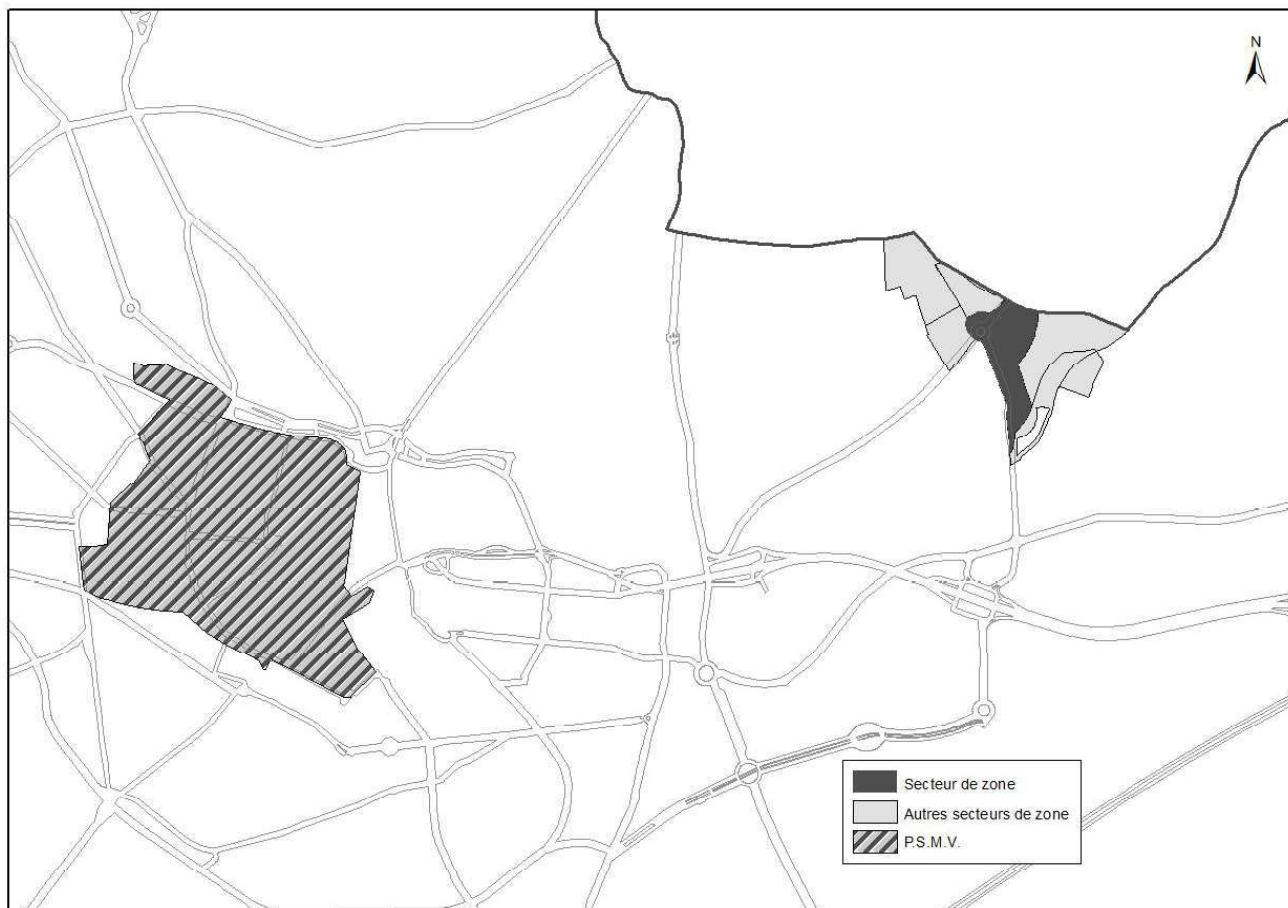
La densité est fixée selon les secteurs de zone, exprimée en surface de plancher (ZAC).

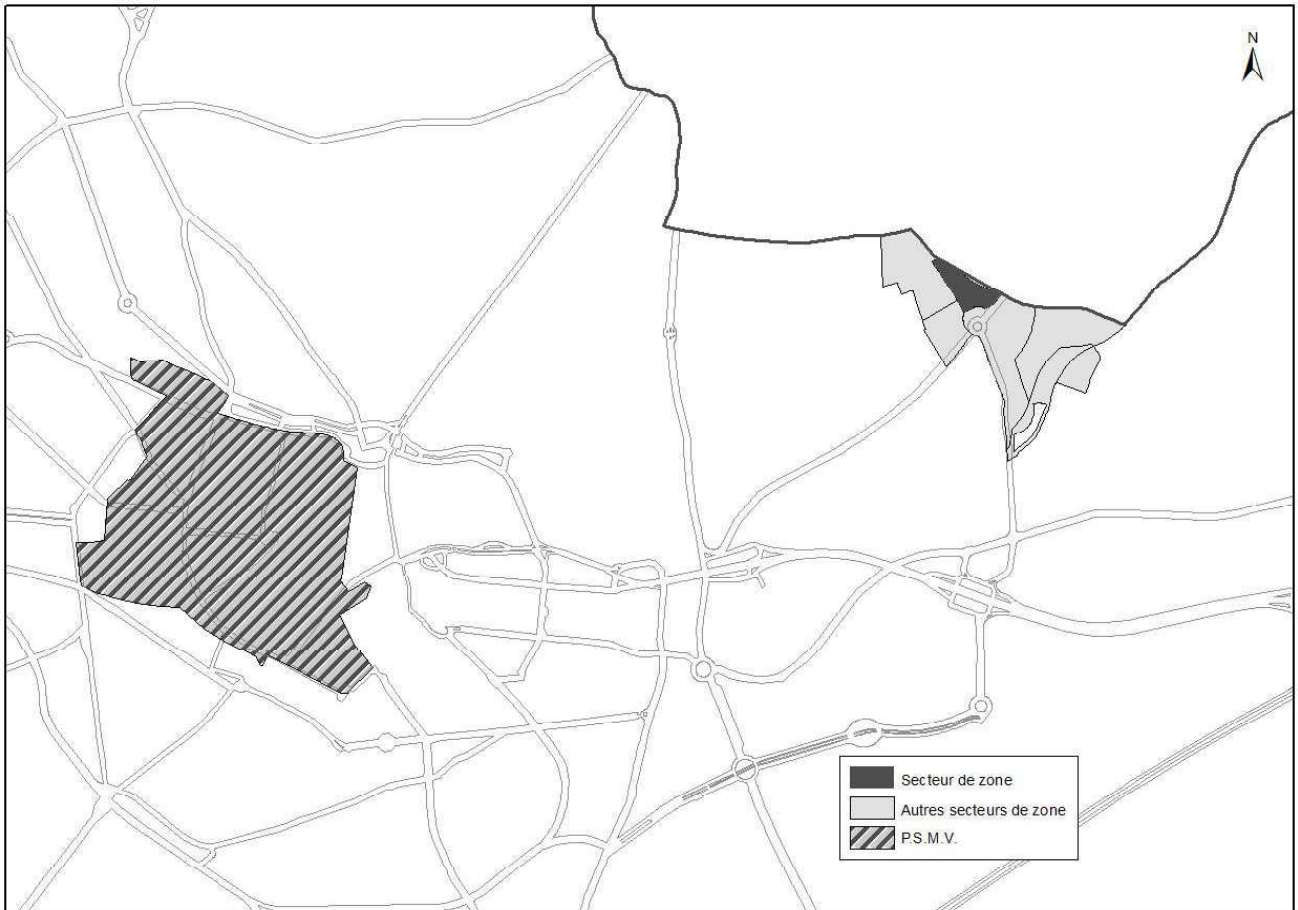
Secteur de zone 4AU4-1 et secteur de zone 4AU4-2

DESCRIPTION

Secteurs centraux de la ZAC où la densité recherchée est la plus forte.

LOCALISATION



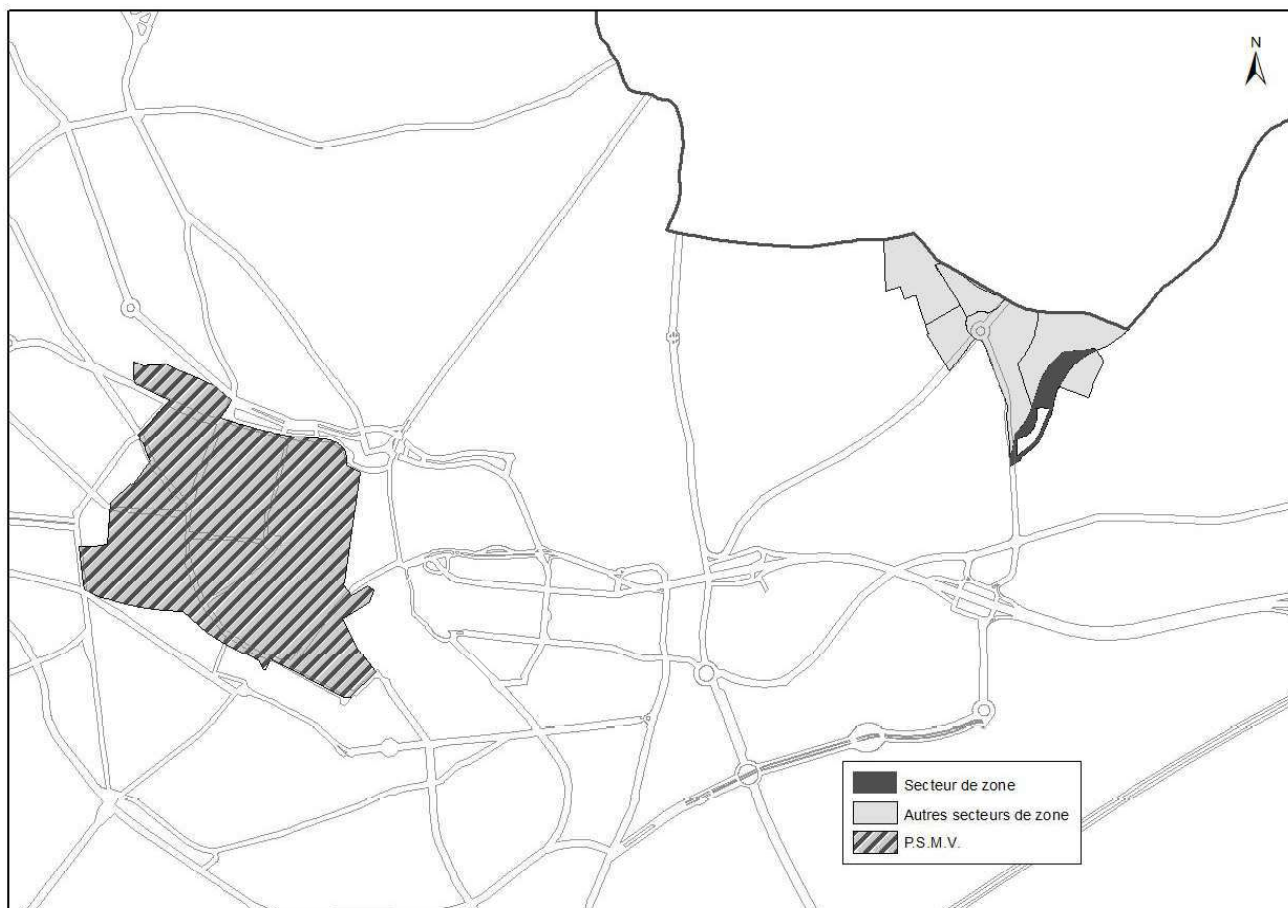


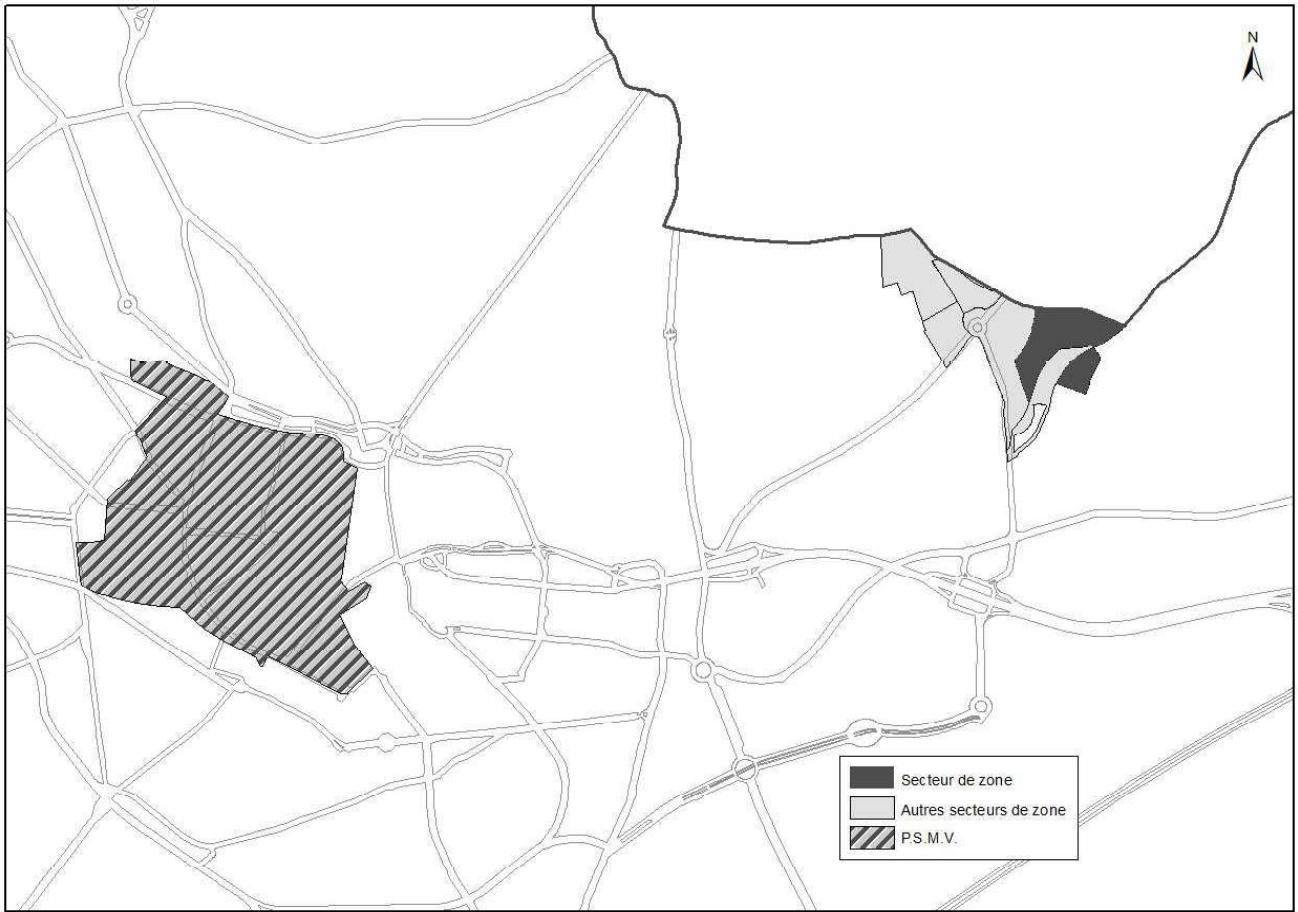
Secteur de zone 4AU4-3 et secteur de zone 4AU4-4

DESCRIPTION

Secteurs situés en frange sud-est de la ZAC. La densité du bâti est plus modérée. Le secteur 4AU4-3 présente des dispositions constructives spécifiques liées au risque d'inondation.

LOCALISATION



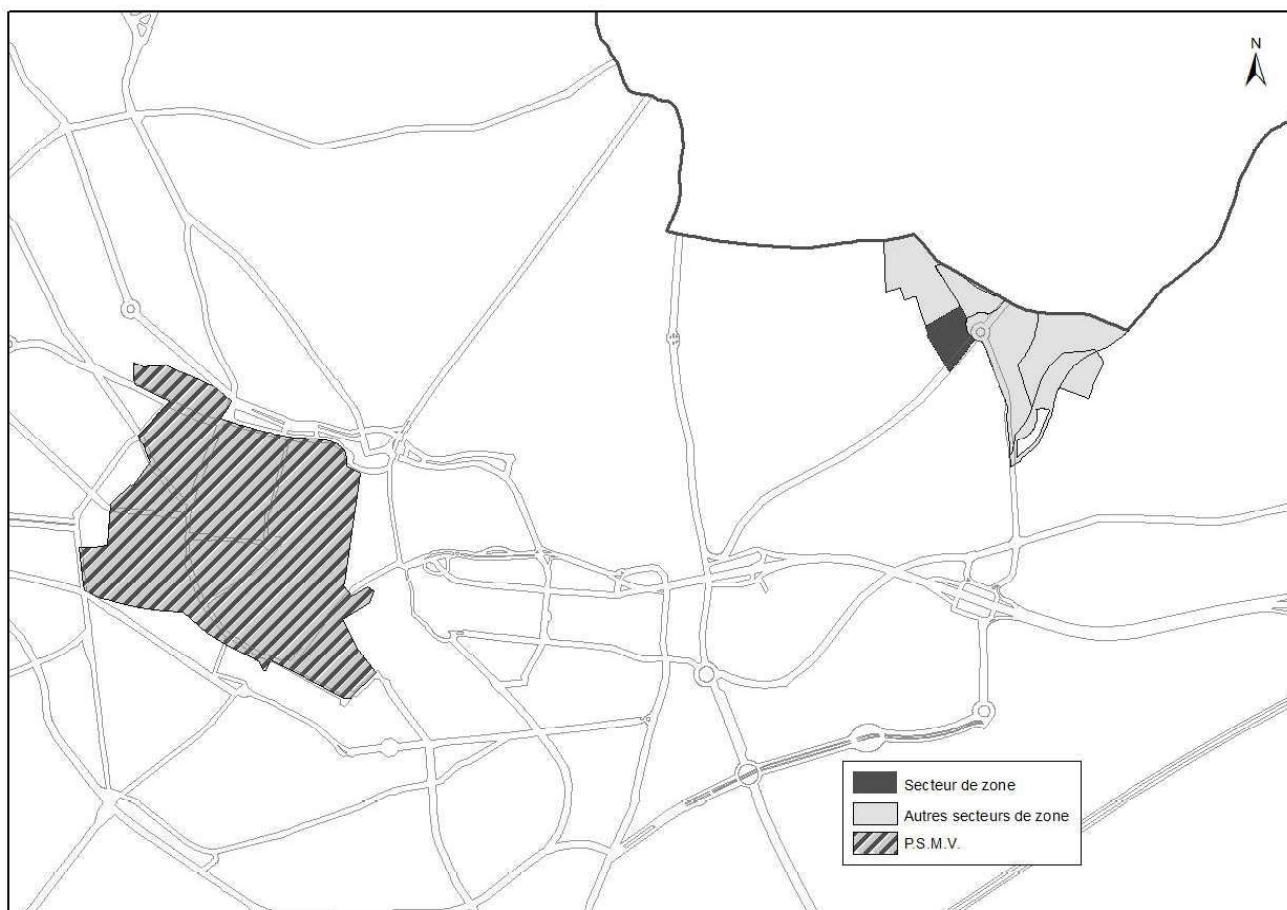


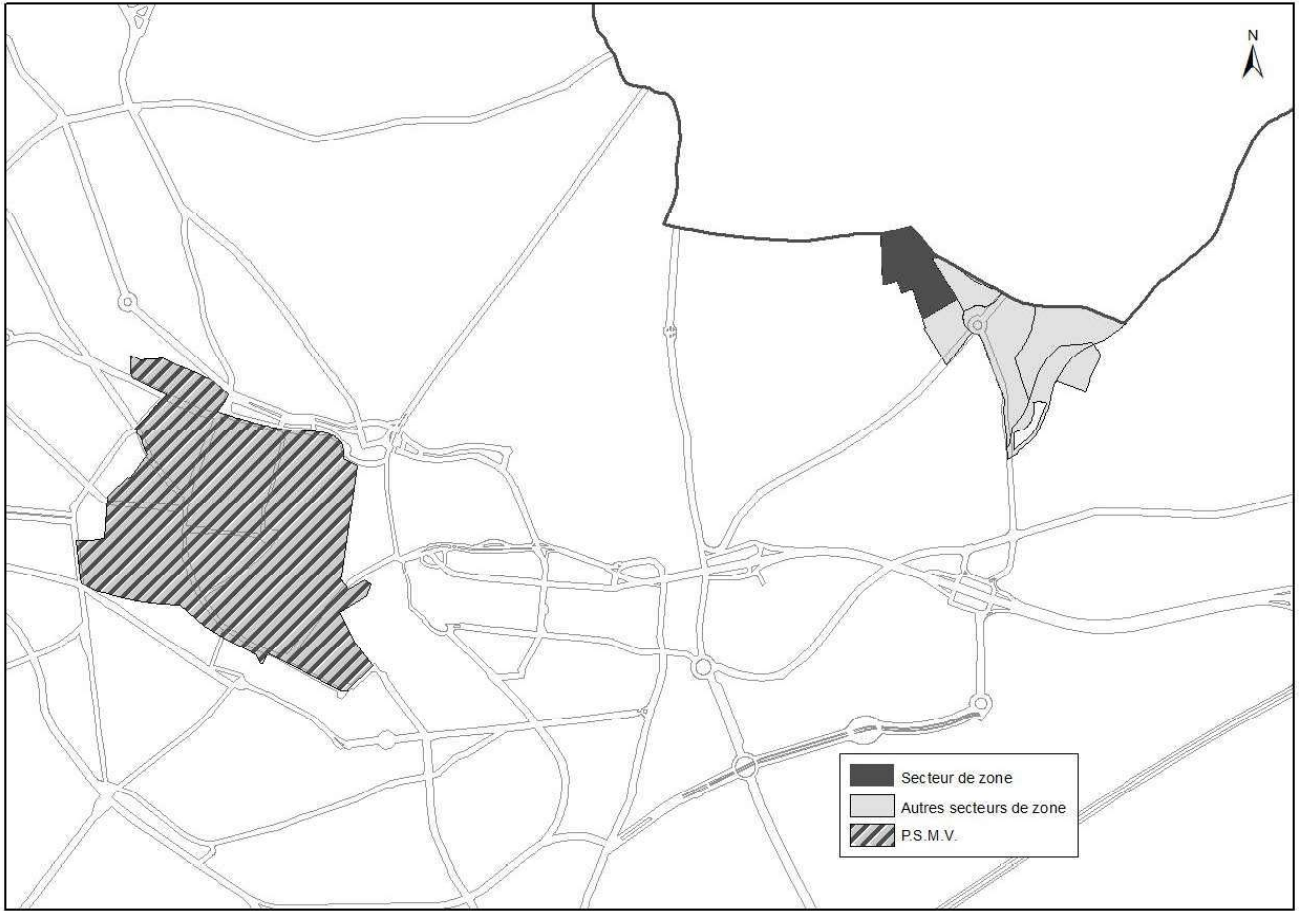
Secteur de zone 4AU4-5 et secteur de zone 4AU4-6

DESCRIPTION

Secteurs nord de la ZAC déjà partiellement occupés par l'entreprise DELL Computer.

LOCALISATION





ZONE 4AU5

DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé, couvert par une opération d'aménagement d'ensemble à caractère médical.

LOCALISATION :

Port Marianne – Hippocrate



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers destinés à accueillir des établissements et des services médicaux, médico-chirurgicaux et para-médicaux, des locaux professionnels et d'activités, des résidences services hôtelières, des logements de fonction liés à ces implantations et une centrale thermofrigorifique.

Les constructions participeront, notamment, à la création d'une façade urbaine le long de la nouvelle avenue Nina Simone (emplacement réservé C37 au PLU).

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Le secteur PORT MARIANNE – Hippocrate, vise plus particulièrement à :

- accueillir un important projet médico-chirurgical dont l'implantation est prévue à moyen terme permettant le rééquilibrage des implantations d'équipements de santé au niveau du territoire communal.
- accueillir des équipements de services et de bureaux ayant pour corollaire l'activité médicale, ainsi que d'autres professionnels,
- favoriser le développement d'un environnement urbain de densité intermédiaire assurant la transition entre les quartiers centraux de Port Marianne (Richter, Jacques Cœurs, Consuls de Mer) et Odysseum.

Sa vocation n'est pas de devenir un quartier d'habitat résidentiel, ou un parc d'activités mais, à partir de l'amorce de l'avenue Nina Simone, un axe fédérateur où pourront se développer des établissements valorisant cette partie nouvelle de la ville, tant par la complémentarité des services offerts notamment du secteur médical et chirurgical absent dans cette partie nouvelle de la ville, que par la qualité de l'architecture et des perspectives urbaines.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sont autorisées les activités dont les commerces.

Dans cette zone destinée à accueillir des équipements médicaux ne sont autorisées que les installations classées autorisées dans les zones à vocation d'habitat.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Règles de prospect ou de recul minimum adaptées à la forme urbaine.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Des périmètres de hauteur sont définis dans les documents graphiques du règlement en fonction du parti d'aménagement d'ensemble. Les hauteurs maximales admissibles varient entre 15m et 28m.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

La densité est exprimée en surface de plancher (ZAC).

ZONE 4AU6

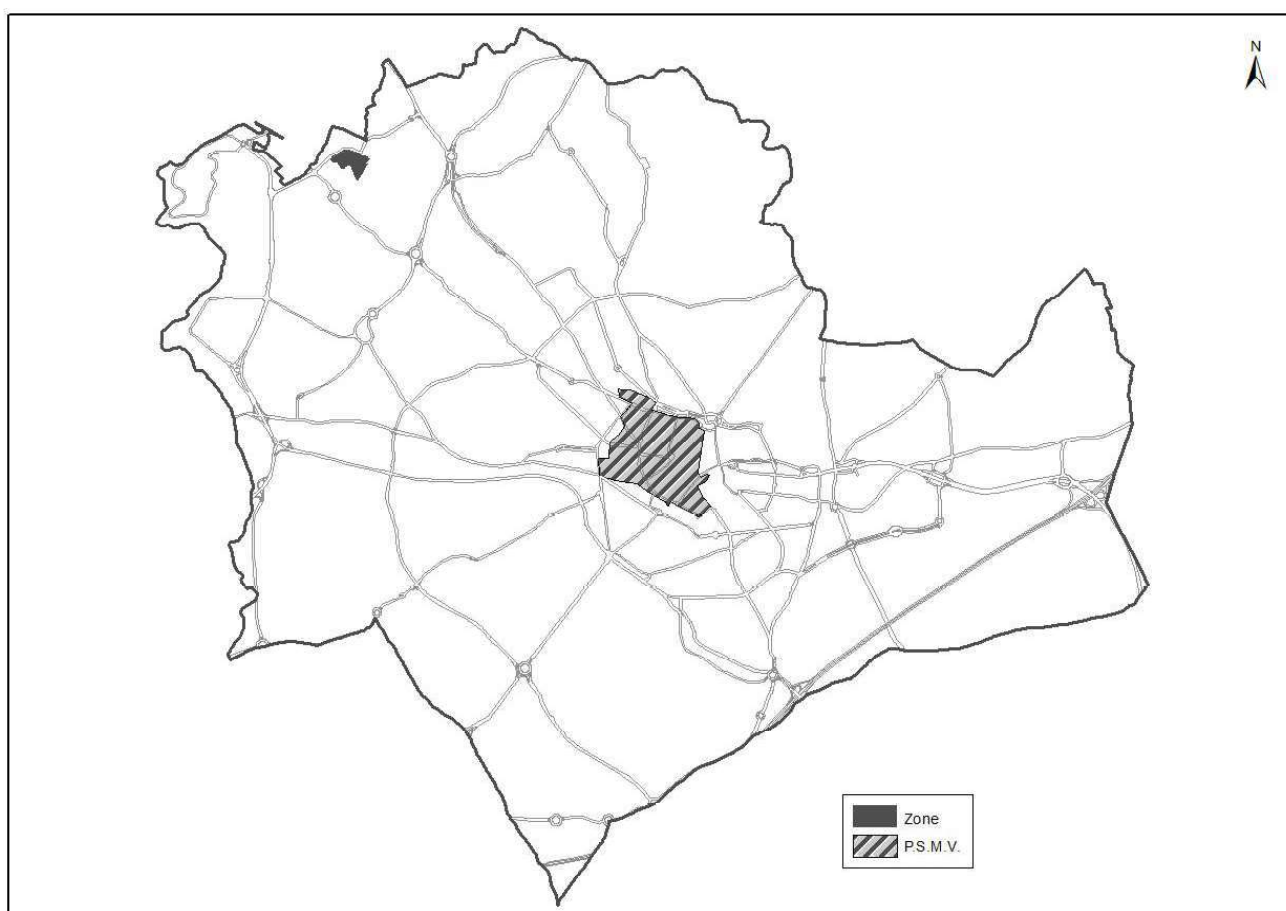
DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée est destinée à l'implantation d'activités. Seuls les logements de fonction liés aux activités présentes et l'hébergement pour les personnes en difficultés sont autorisés.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

LOCALISATION :

Parc Euromédecine



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) **ET**
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Il s'agit d'un parc d'activités tertiaires à forte spécialisation thématique, capable d'offrir un cadre de travail de qualité à des activités paramédicales.

Son implantation se situe en continuité des emprises accueillant les hôpitaux. Organisé entre deux entrées de ville, ce parc est doté d'une très bonne accessibilité. Les qualités paysagères du site ont été préservées grâce à une densité modérée, une prise en compte des franges et des territoires environnants (notamment le paysage du vallon s'étirant vers la commune limitrophe de Grabels).

La zone 4AU6 ne couvre qu'une partie de la ZAC (celle qui n'est pas encore complètement aménagée).

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Règles de prospect et de retrait adaptées à la forme urbaine.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur importante (bureaux) : 15m.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

La densité est exprimée en surface de plancher (ZAC).

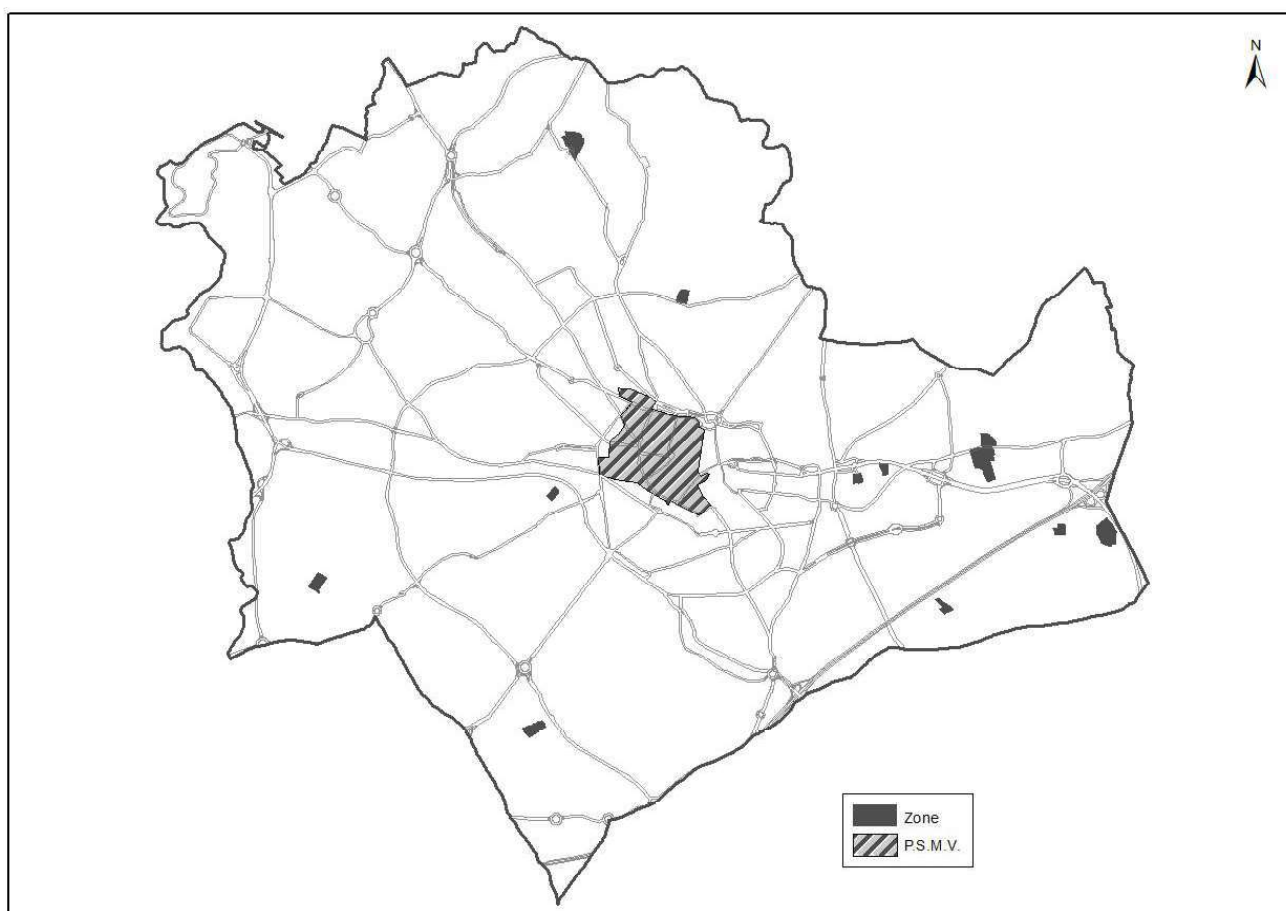
ZONE 5AU

DESCRIPTION :

Zone partiellement équipée, caractérisée soit par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé, soit par un environnement paysager de qualité.

LOCALISATION :

Château et Mas de la Méjanelle, de Comolet, Gallière, de la Feuillade, de Pinville, Château Bon, château de Flaugergues, chapelle de Montaubérou, château de Bellevue, Montmaur, château de la Guirlande, Bois Joli, Domaine de Poutingon



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Permettre une évolution et une mise en valeur compatibles avec le caractère historique, architectural ou paysager des lieux.

Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles relatives à la nature de l'occupation.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La constructibilité dans ces secteurs est conditionnée à l'accord du Ministre, pour leur partie concernée par la législation sur les sites classés et inscrits.

Les règles imposées dans ces secteurs sont minimalistes tant la problématique est spécifique, particulière à chaque site rencontré.

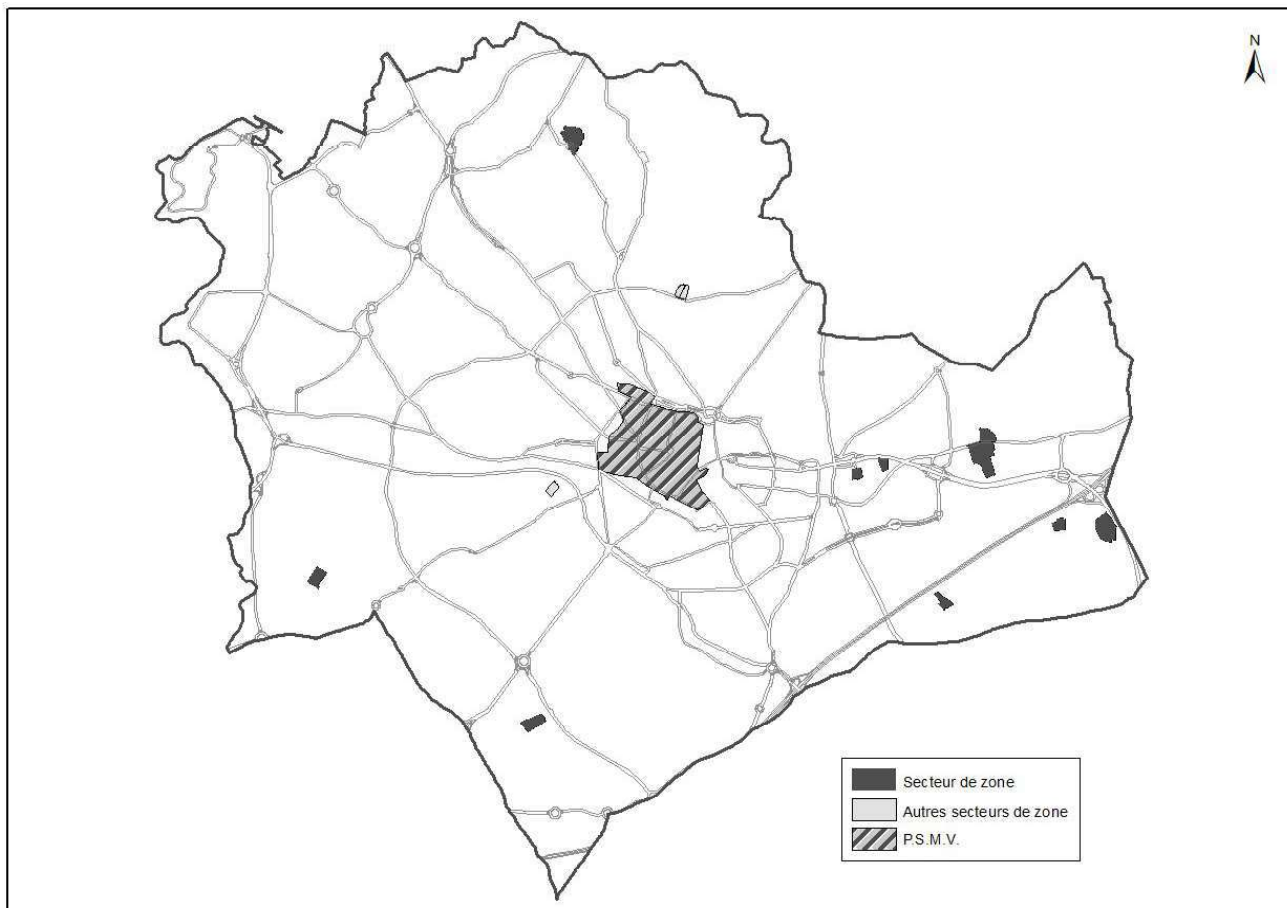
Seul l'article 1 est contraignant dans la mesure où ne sont autorisées que les modifications ou créations qui respectent et même servent le caractère architectural, patrimonial, historique ou paysager des lieux considérés.

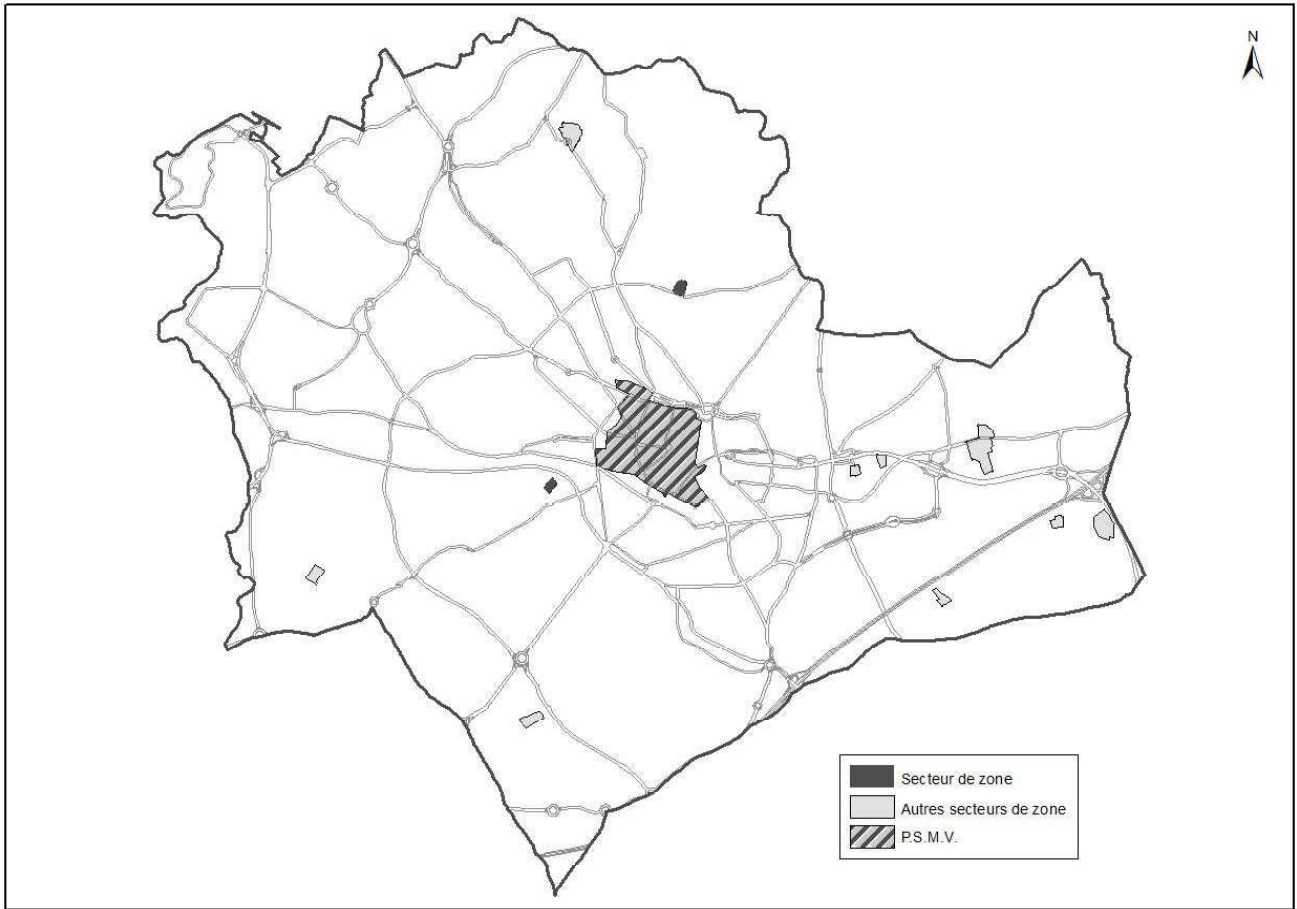
La contrainte est encore un peu plus forte pour le secteur 5AU-2, couvrant deux domaines particulièrement sensible, où seules sont autorisées les réhabilitations ou extensions mineures des constructions existantes.

Secteur de zone 5AU-1 et 5AU-2

DESCRIPTION

LOCALISATION





ZONE 6AU

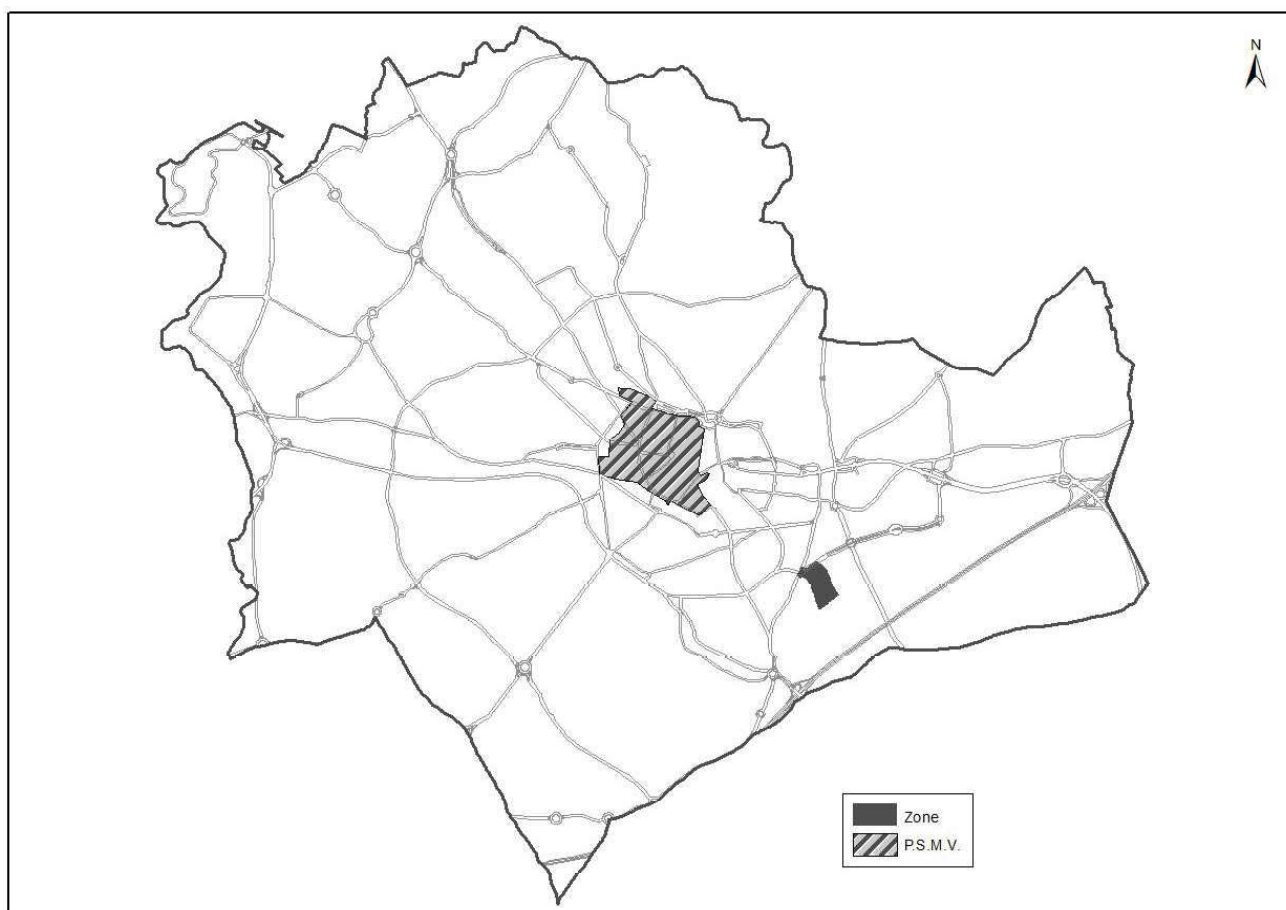
DESCRIPTION :

Cette zone correspond à une extension future du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Cette zone recoupe notamment une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, et la prolonge au sud et à l'ouest jusqu'à la rue des Acconiers et jusqu'à la VFIL, dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

LOCALISATION :

Port Marianne - Consuls de Mer



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est.

Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour d'un projet de grand équipement public (le nouvel Hôtel de Ville) ;

Promouvoir un environnement de qualité, par la création d'espaces publics et privés et la réalisation d'un grand parc public contribuant aussi à la mise en valeur des berges du Lez.

Cette zone comprend deux secteurs : 6AU-1 et 6AU-2.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Le projet de la nouvelle mairie est implanté en limite de la zone rouge du PPRI, dans l'axe du port et de port Marianne.

Le volume de la mairie s'inscrit dans un parallépipède qui culmine à environ 59m NGF plus les émergences techniques.

L'accès à la mairie se fait par la façade nord (entrée principale) à laquelle on accède par un vaste parvis rectangulaire : ce parvis est délimité à l'ouest et à l'est par des immeubles bas (R + 2 maximum) hôtels ou logements et bureaux avec cafés et commerces en rez-de-chaussée dont les toitures terrasses sont accessibles au public et proposent des promenades au-dessus du Lez côté est et vers la colline du parc public côté ouest.

En effet, le parc qui occupe toute la partie sud du quartier et qui remonte jusqu'à la place Moularès Antonelli s'élève progressivement dès le bord du Lez pour rejoindre les terrasses du 2^{ème} étage de la mairie et les toitures des bâtiments encadrant le parvis.

Les accès automobiles sur parkings publics et/ou privés se font par la partie nord de la VFIL.

Cette rue est accompagnée de voie cyclable, le bord du Lez étant également traité en voie piétonne et cyclable.

Les écoulements hydrauliques sont prévus dans une transparence reprenant à peu près l'ancien tracé du ruisseau des Aiguerelles. Le problème existant de déversement d'eaux usées dans le Lez est résolu par la création d'un bassin (ouvrage enterré de 20 000 m³).

Deux autres immeubles sont prévus dans la ZAC. L'un le long de la VFIL aura la forme d'un immeuble « lame » dont l'implantation et la forme ont été adaptés en fonction des demandes des riverains (résidence les Palmiers).

Le second façadera le côté sud-ouest du rectangle de la nouvelle place Moularès Antonelli.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas de rétention à la parcelle dans cette zone spécifique où la place laissée aux espaces non imperméabilisés est très importante.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Des périmètres d'emprise au sol ont été délimités dans les documents graphiques du règlement en fonction du plan d'urbanisme d'ensemble de ce quartier.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Des périmètres de hauteur permettent de fixer des hauteurs maximales selon les exigences du parti d'aménagement.

Ainsi, 6 périmètres de hauteur ont été fixés :

- 28 m NGF pour les constructions venant épauler la place urbaine située devant le futur hôtel de ville (bâtiment assez bas présentant des toits terrasse sur lesquels le parc se prolonge).
- 41,50 NGF pour les constructions situées au nord de la ZAC le long des grands axes de circulation que constituent notamment le boulevard Antonelli et le chemin de Moularès.
- 45 m NGF et 65 m NGF pour les constructions à usage d'habitation situées le long de la voie nouvelle empruntant le tracé de la VFIL.
- 59 m NGF pour le bâtiment devant accueillir le futur hôtel de ville (pièce maîtresse de l'ensemble de la composition).
- 80 m NGF pour la construction d'un bâtiment signal.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces à planter sont repérés dans les documents graphiques du règlement selon les principes d'un aménagement d'ensemble.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

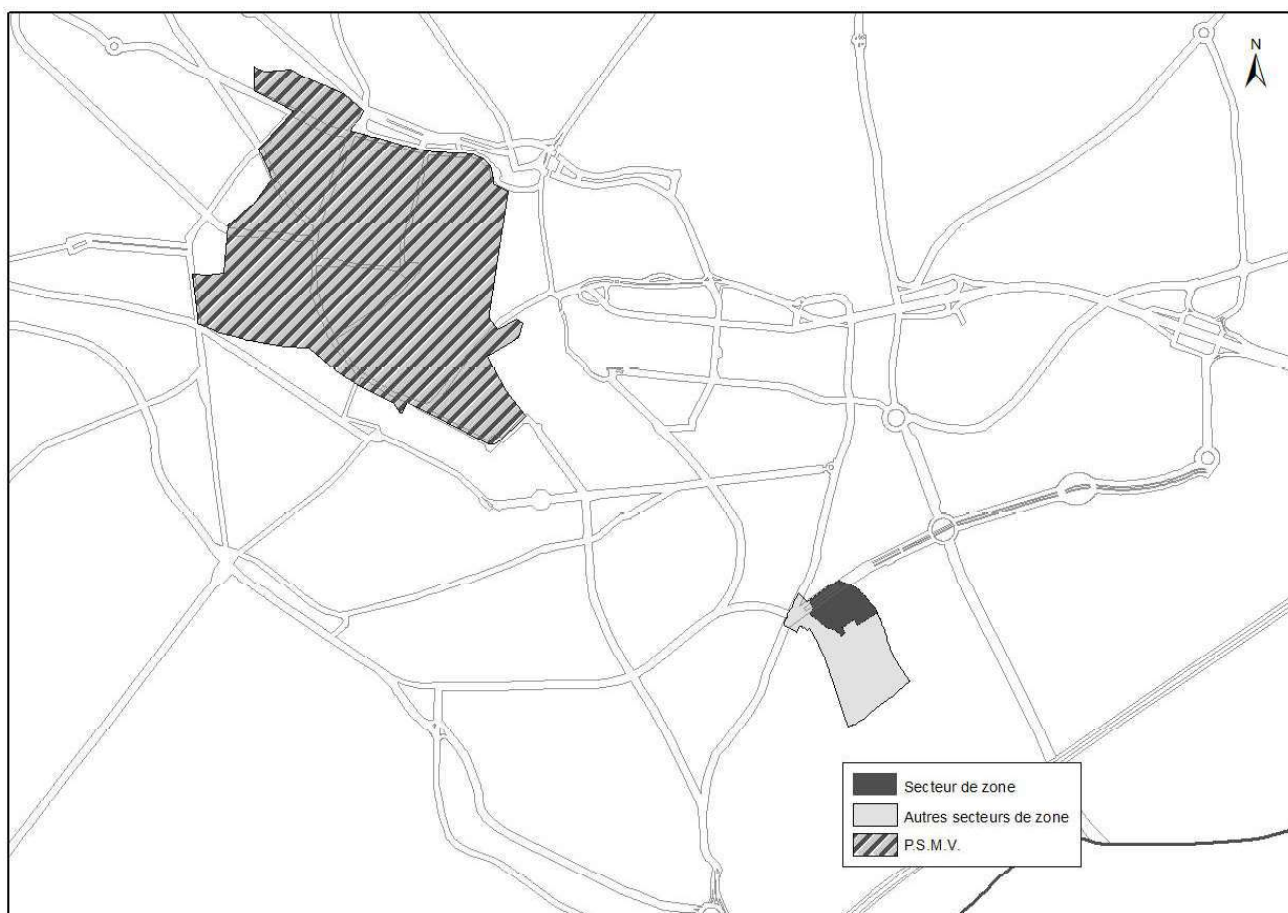
Une surface de plancher globale de 96 000 m² est fixée.

Secteur de zone 6AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur intègre la partie nord de la ZAC comprenant la place urbaine centrale (parvis de l'hôtel de ville) et les constructions qui doivent venir l'épauler.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 6AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

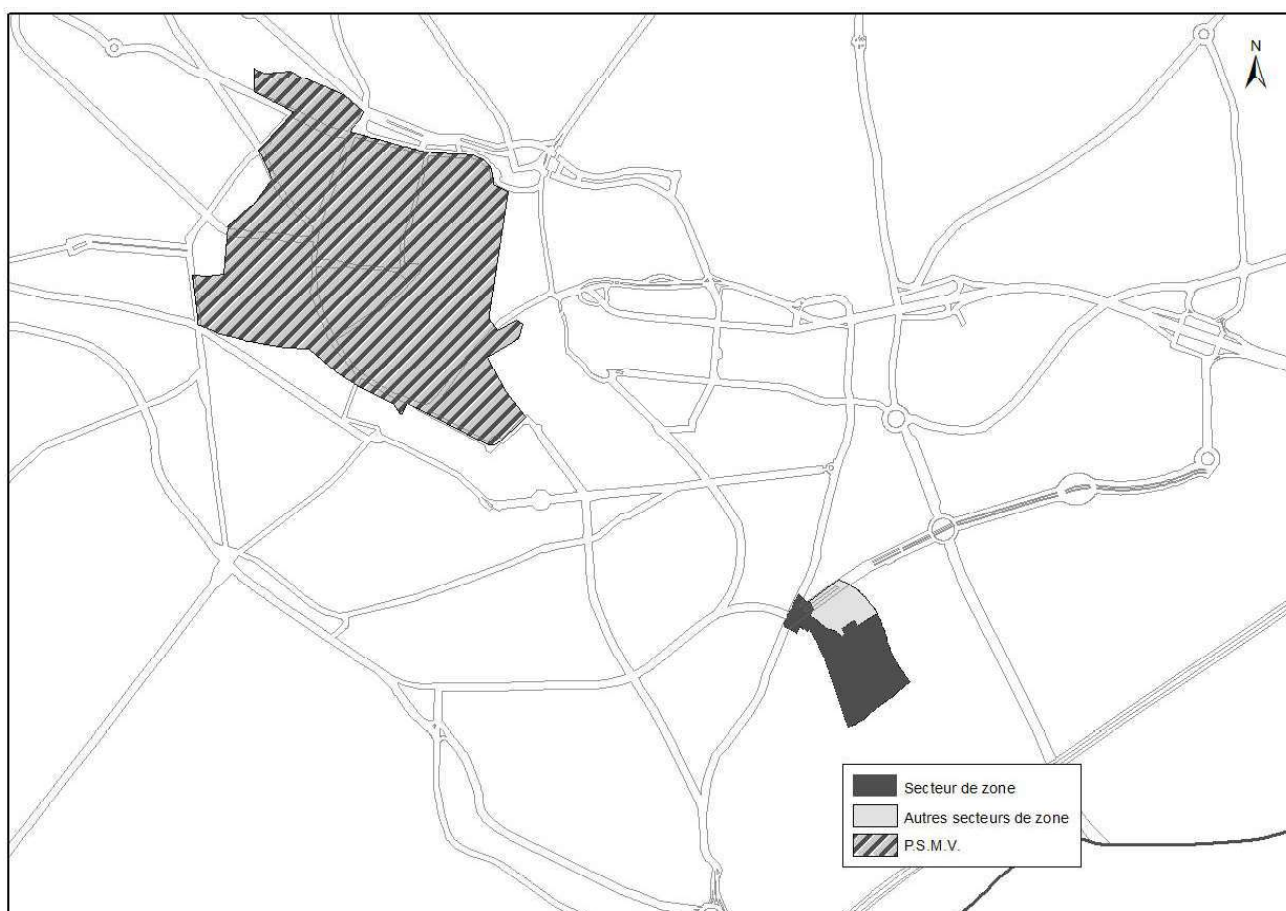
Hauteur limitée pour ces constructions basses dont les toits terrasses seront plantés pour amener le parc public jusqu'à la façade du quartier sur l'avenue Antonelli.

Secteur de zone 6AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur central inclut le nouvel hôtel de ville et le parc, ainsi que des constructions qui viendront border le domaine public le long du boulevard Antonelli, de l'avenue Germaine Tillion et de la rue des Acconiers.

LOCALISATION :



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 6AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur très importante pour l'hôtel de ville qui constitue dans l'axe du port Jacques Cœur, la pièce maîtresse de l'ensemble de ce quartier nouveau.

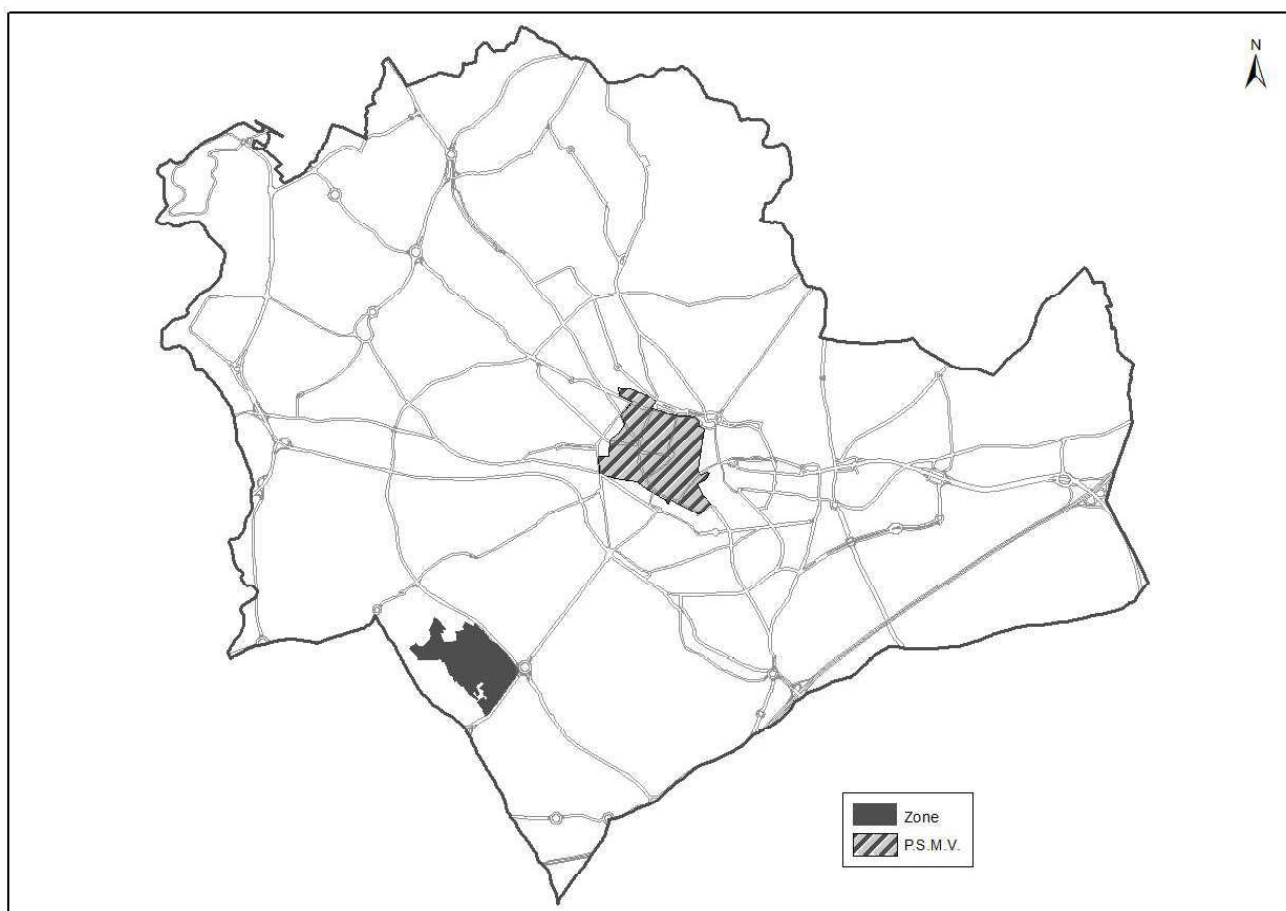
ZONE 7AU

DESCRIPTION :

La zone correspond à un lieu stratégique situé à la frontière urbaine et la zone naturelle de Ville, sur un axe historique « la RN113 ». Cette entrée de ville mérite d'être structurée afin de participer à l'image de marque de la façade ouest de la ville, par une mise en valeur des lignes force du site.

LOCALISATION :

Quartier Ovalie - RN 113 – Avenue de Toulouse, place Flandres Dunkerque, Rue de Bugarel, Boulevard Paul Valéry, impasse de la Providence.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Marquer l'entrée Ouest de la Ville et la transition entre le périurbain et la ville.

Zone destinée à la création d'un quartier de logements dans lequel s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat (logement sociaux – logement en accession) et mixité de fonction (logements – bureaux- commerces- équipements publics). Par ailleurs, cette zone est destinée à recevoir un complexe de rugby d'agglomération dénommé « Altrad Stadium ».

La zone comporte 4 secteurs.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

La zone d'Ovalie correspond à un lieu stratégique situé à la frontière urbaine et la zone naturelle de ville, sur un axe historique « la RN113 ». Cette entrée de ville mérite d'être structurée afin de participer à l'image de marque de la façade ouest de la Ville, par une mise en valeur des lignes force du site.

La zone comporte 3 secteurs :

- le secteur 7AU1 situé le long des espaces publics et des axes de communication ;
- le secteur 7AU2;
- le secteur 7AU3 composant avec l'insertion dans le site des constructions existantes.

Ces secteurs sont destinés notamment aux constructions à usage d'habitation, mais permettent également les commerces, les bureaux... dans la perspective d'une mixité urbaine.

Ils se distinguent notamment par leur forme urbaine et leur densité. Ils comprennent aussi des périmètres particuliers de hauteurs prenant en compte le caractère des lieux, la topographie et les franges existantes. Le long des axes structurants (rue de Bugarel et avenue du Mondial de rugby 2007) et des espaces publics majeurs (place de la Providence, place de Vanières) les hauteurs des bâtiments sont les plus importantes pour tenir ces espaces publics et ces façades majeures du quartier. Aux franges du quartier Bagatelle (pavillonnaire) et du hameau et à l'intérieur du quartier d'Ovalie, l'épannelage est moins important (R+2-3) afin d'assurer la liaison avec un habitat moins collectif (Bagatelle, hameau) et conserver un velum homogène et qui suit la topographie sur l'ensemble du quartier.

Ces secteurs intègrent des règles d'implantation particulière des constructions le long de certains axes de voie publique définis au plan avec un souci de marquer les angles des voiries. A cet effet, les constructions d'angle recevront un traitement extérieur spécifique qui permettra leur identification.

Les bâtiments sont implantés généralement à l'alignement des voies afin de dégager des cœurs d'îlots verts, exception faite des angles des axes majeurs (1-2-3) qui sont implantés en retrait pour encore une fois marquer les angles importants.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des zones constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en application du parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans certains secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation soit en limite séparative soit en retrait de 3m minimum.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Plusieurs périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des trois secteurs de zones (voir secteurs de zone).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

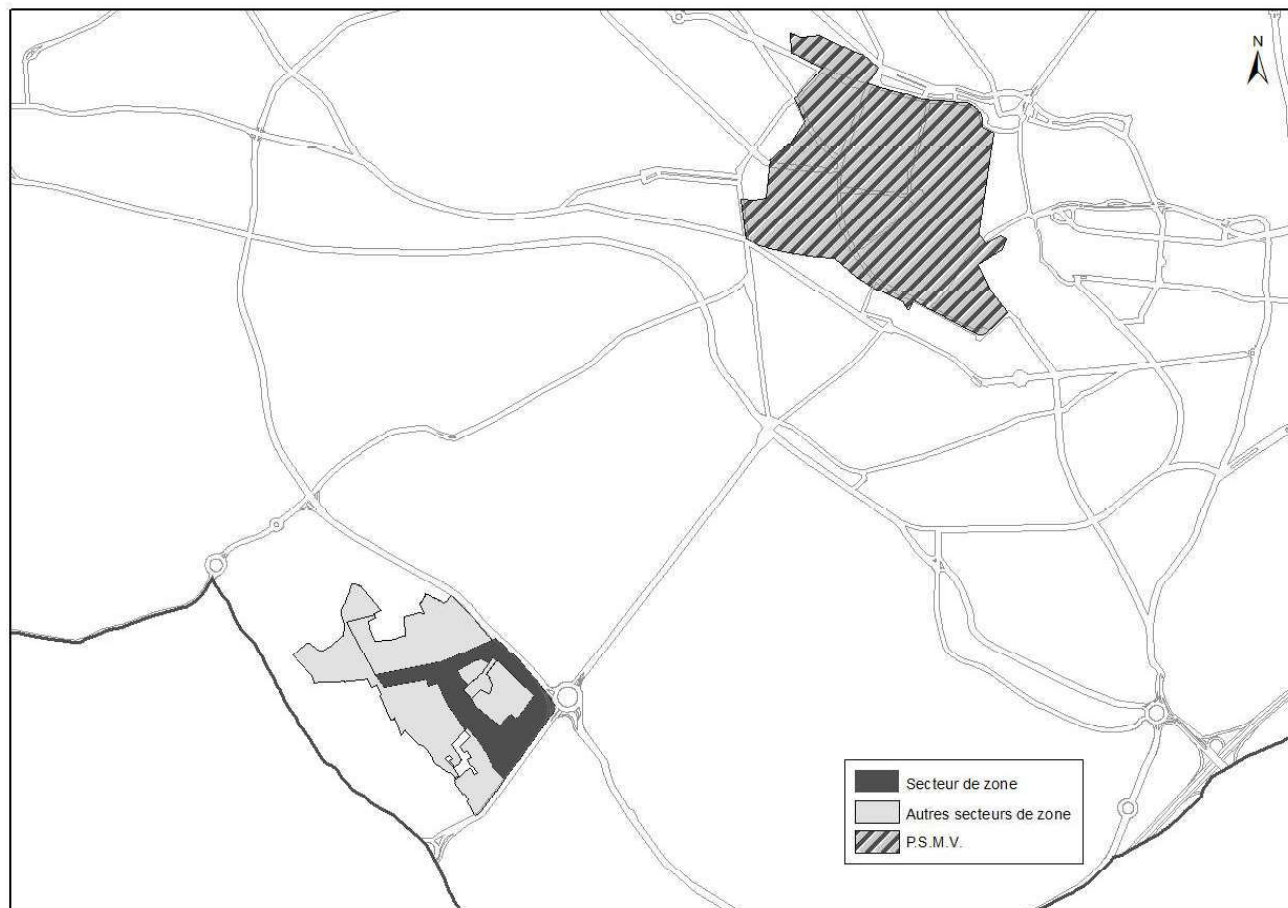
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

Secteur de zone 7AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur, situé le long des espaces publics majeurs et des axes de communication, accueille les immeubles de hauteur importante à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Cinq secteurs de hauteur s'appliquent :

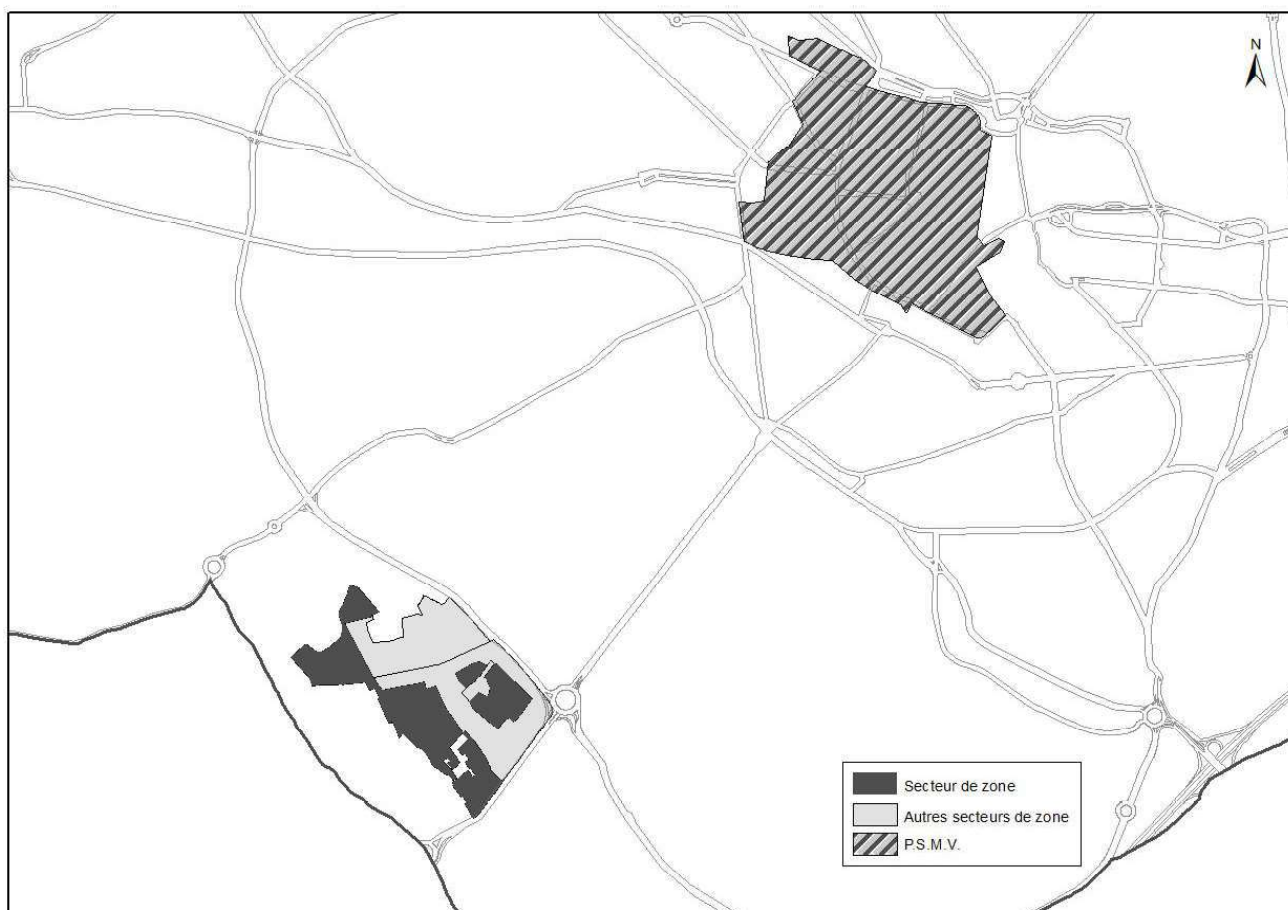
- 27 m pour les constructions le long du linéaire de hauteur maximale particulière indiqué au document graphique du règlement.
- 35 mètres pour les constructions situées dans le périmètre de hauteur en bordure de la place de Flandres Dunkerque
- 43 mètres pour les constructions situées dans le périmètre de hauteur situé à l'angle du boulevard Paul Valéry et de la rue de Bugarel
- 24 m pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique.
- 21 m pour les autres constructions.

Secteur de zone 7AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur accueille des immeubles à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Deux secteurs de hauteur s'appliquent :

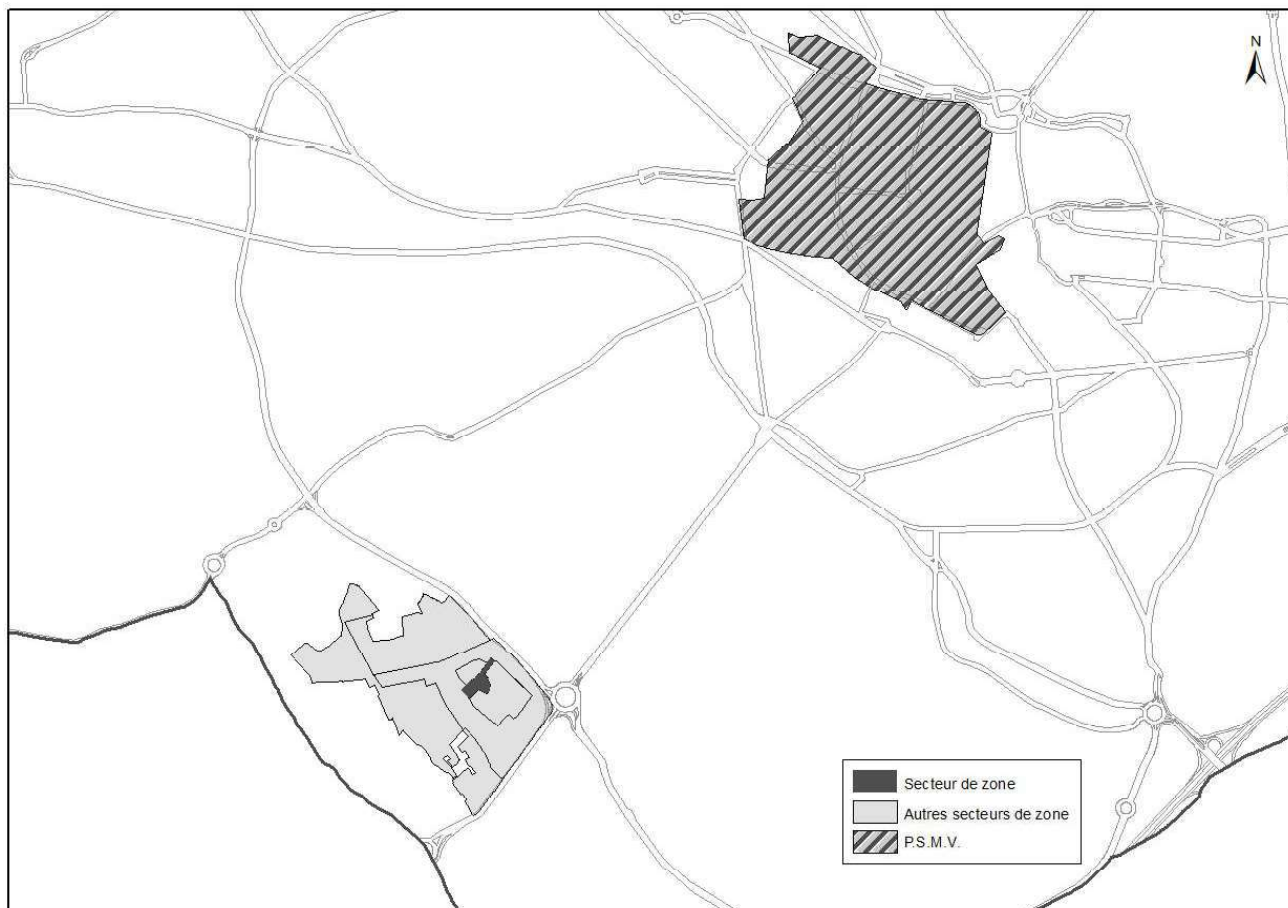
- 27 m pour les constructions le long du linéaire de hauteur maximale particulière indiqué au document graphique du règlement.
- 15 m pour les autres constructions.

Secteur de zone 7AU-3

DESCRIPTION

Ce secteur correspond à une zone de hameau existant dont le règlement permet l'évolution et la recomposition.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur est limitée dans ce secteur à 12 m.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

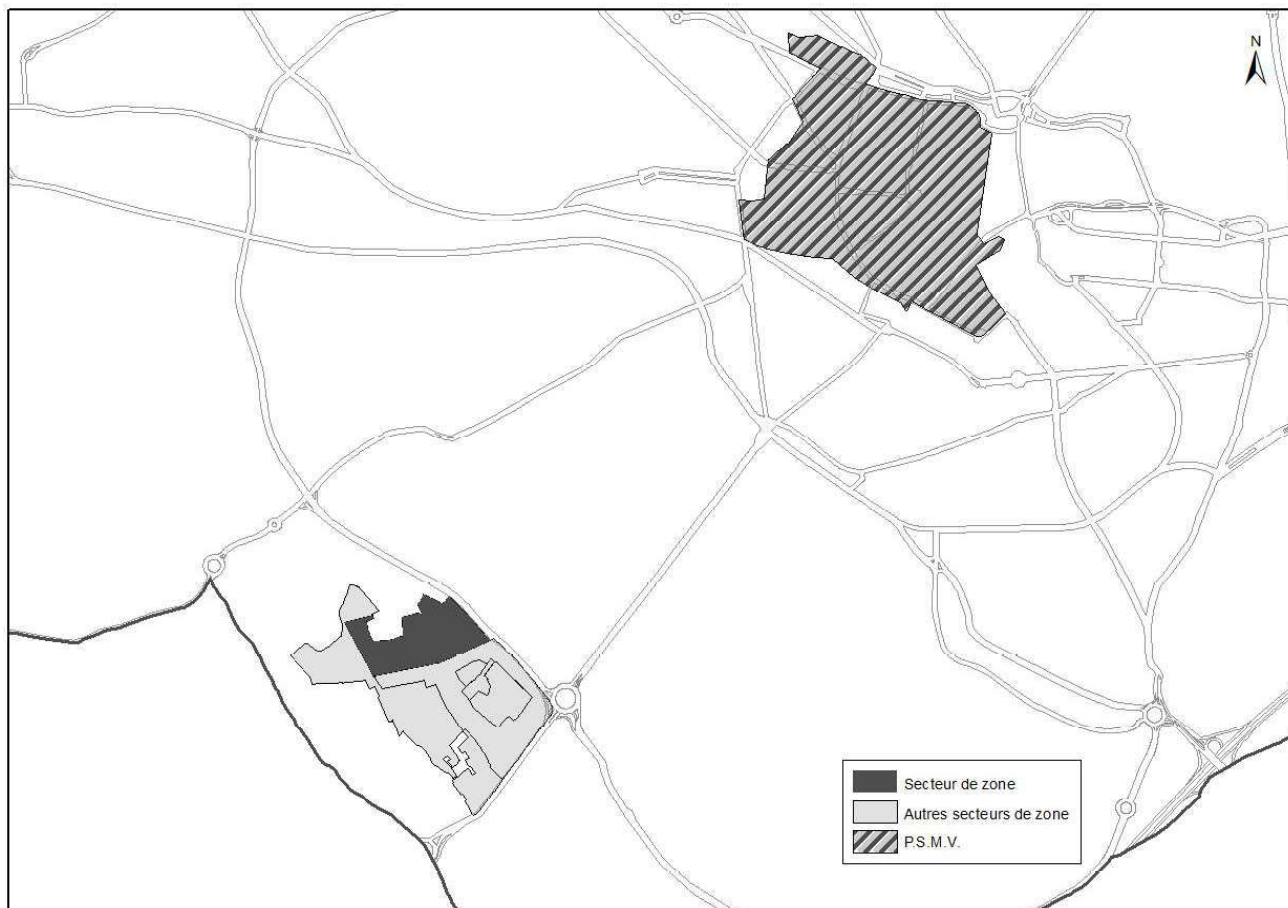
Non réglementé

Secteur de zone 7AU-4

DESCRIPTION

Ce secteur correspond au projet d'aménagement du complexe de rugby Yves du Manoir.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

ZONE 8AU

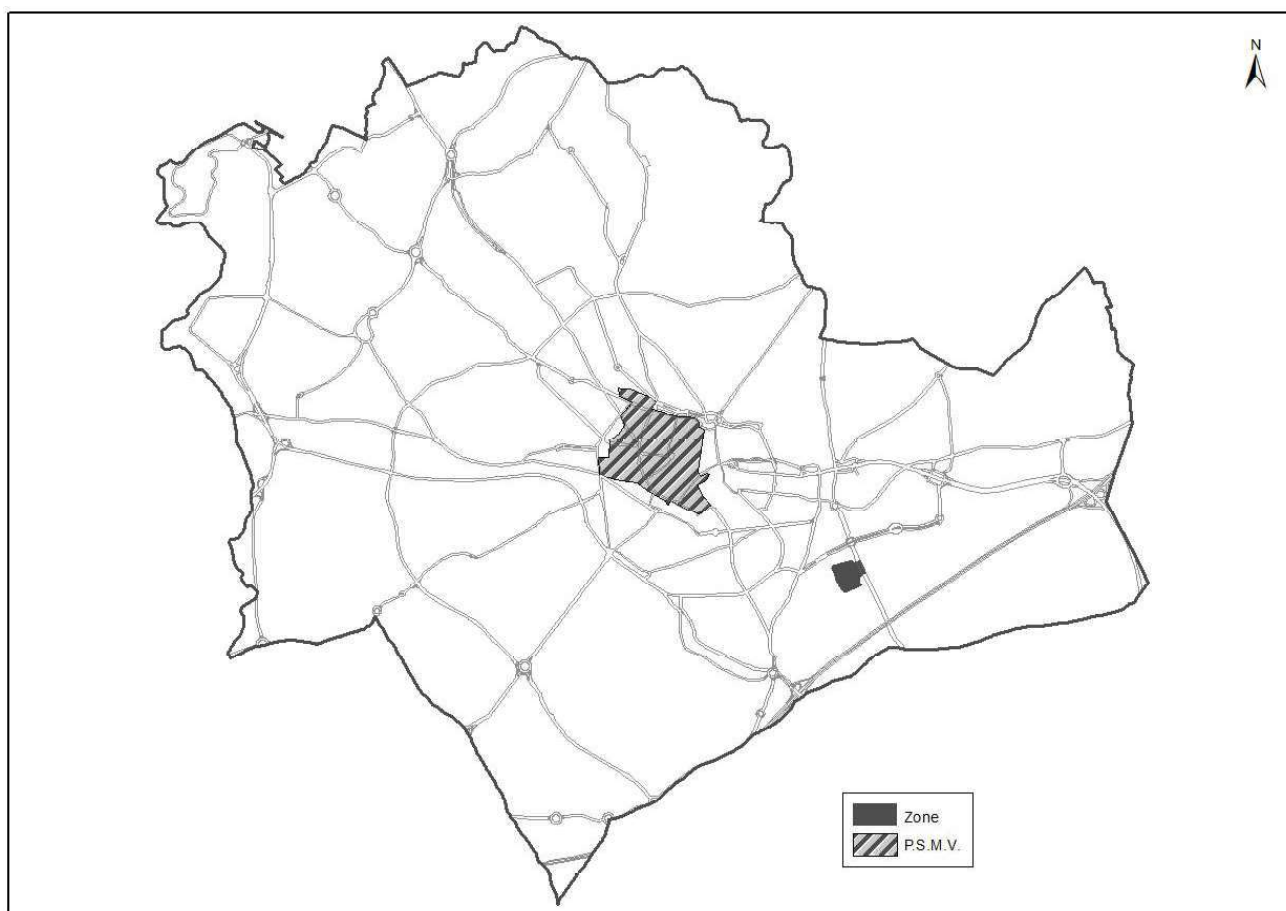
DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé ouvert à une urbanisation nouvelle au sud du bassin Jacques Cœur et le long du Lez en continuité des quartiers existants.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Jacques Cœur.

LOCALISATION :

Port Marianne-Jacques Cœur



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, composé notamment d'habitat, de commerce, de bureaux.

La zone comporte deux secteurs : 8AU-1 et 8AU-2. Ces secteurs destinés à des constructions à usage d'habitation peuvent aussi accueillir notamment des commerces, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Il s'agit dans ces secteurs (1U8 et 8AU) de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation des secteurs Nord et Sud de ce nouveau quartier Port Marianne-Jacques Cœur est conçu pour accueillir un ensemble de 171 000 m² de surface de plancher environ (81 000 m² de surface de plancher dans le secteur Nord et 90 000 m² dans le secteur sud environ) composé essentiellement de logements (de 65 à 75%) mais aussi notamment de locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières (25 à 35%).

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

Les principes d'aménagement sont identiques sur les secteurs nord et sud. La composition d'ensemble repose sur les espaces publics qui donnent au quartier sa forme urbaine.

L'attention portée à l'ambiance méditerranéenne s'exprime notamment au travers des espaces publics composés des voies, places, larges trottoirs plantés, et des mails arborés. Les bâtiments sont alignés sur les avenues Raymond Dugrand et l'avenue Théroigne de Méricourt afin d'accentuer le caractère urbain des voies.

L'avenue Raymond Dugrand est conçue pour permettre de lui donner une configuration urbaine : un front bâti bordé par des contre-allées, une piste en site propre, un tracé régulier.

La forme urbaine des deux secteurs est conçue sur une série de grands îlots au cœur arboré et dégagant en périphérie des bâtiments un alignement des espaces publics. Des galeries couvertes, des portes urbaines, et un épannelage contrasté participeront à la variété des effets architecturaux et des ambiances.

Sur le bord du bassin, l'alignement des façades, la hauteur des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, favorisent les ambiances des ports méditerranéens.

Le plan d'aménagement d'ensemble permet l'accueil notamment des activités de commerce, de bureaux (services) et de restauration qui contribuent à la vie du quartier.

b) Traductions réglementaires :

Les principales traductions réglementaires de la zone sont similaires à celles décrites dans la zone 1U8 couvrant la partie nord de la ZAC.

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des emprises constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en réponse au parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies.

Article 9 : « emprise au sol »

Limites d'emprise au sol définies.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Deux périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des deux secteurs de zones (voir secteurs de zone).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

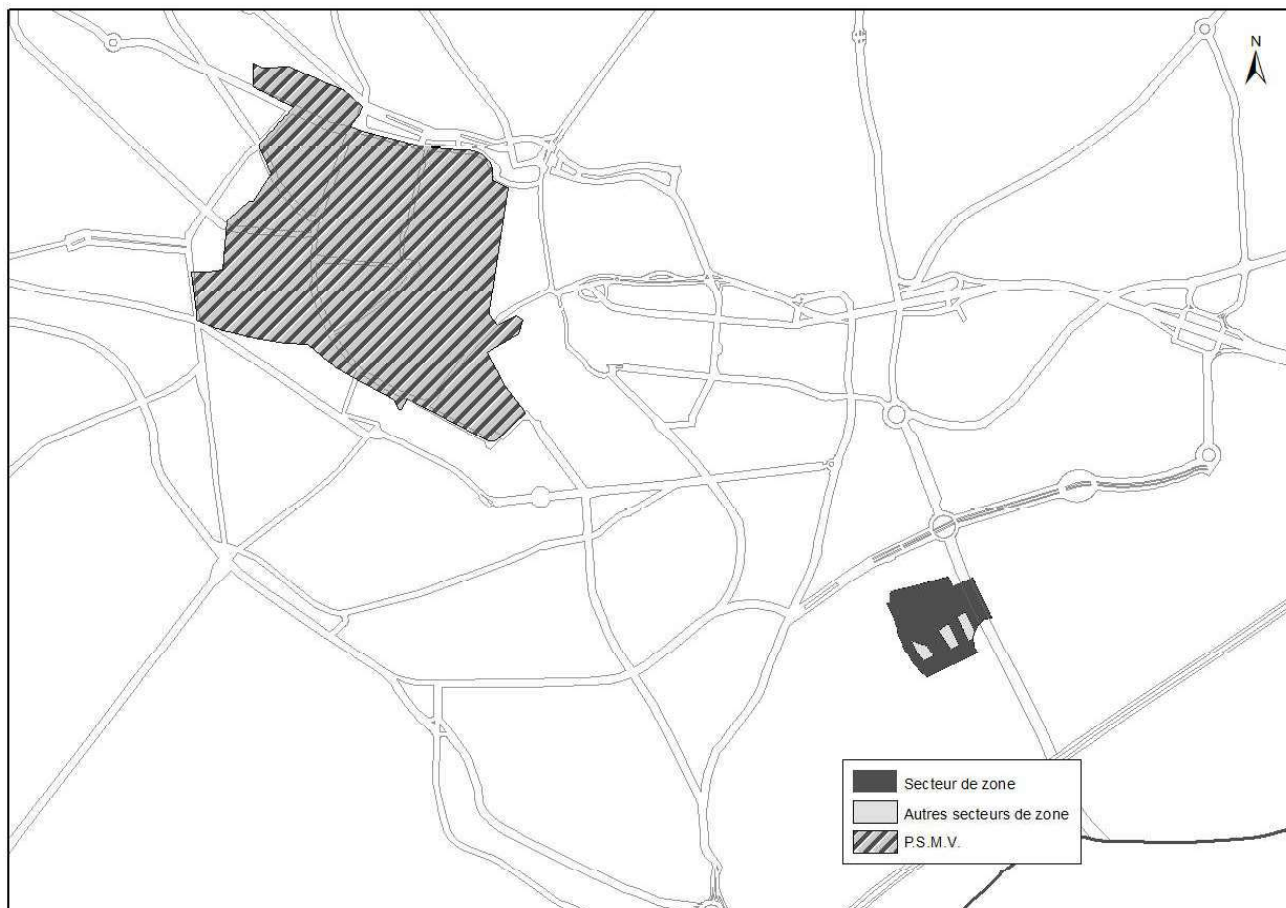
Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 8AU-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 8AU-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

Secteur de zone 8AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle de retrait pour 30% minimum de la surface de la façade, en cas d'implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement (motifs architecturaux).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

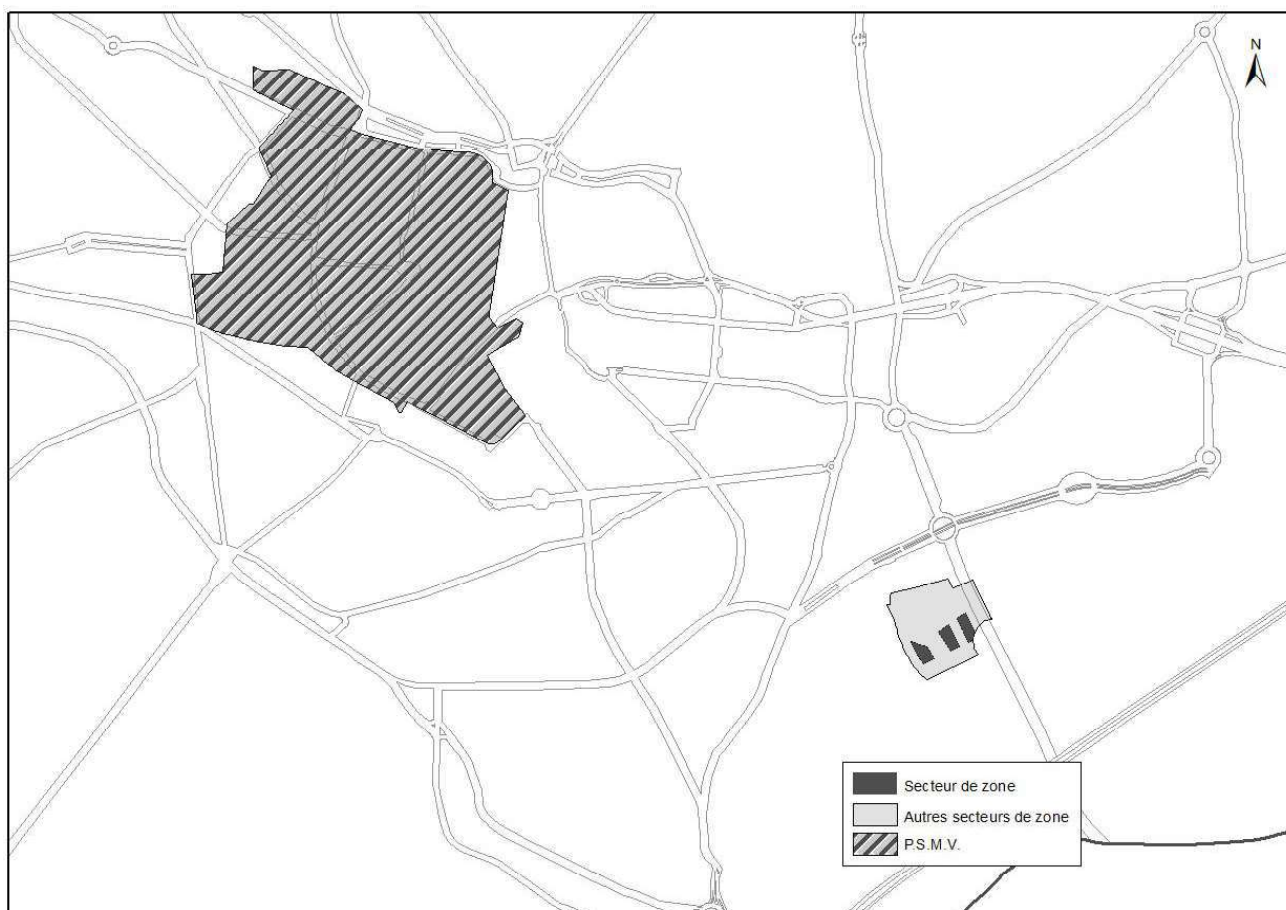
Hauteur importante pour ce secteur d'habitat collectif : 47m NGF (idem partie nord de la ZAC).

Secteur de zone 8AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur accueille les « maisons de ville » prévues dans certains îlots de la zone.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Retrait possible encadré en cas d'implantation obligatoire repérée aux documents graphiques du règlement (motifs architecturaux).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur plus limitée pour ce secteur de maisons de ville : 25m NGF (idem partie nord de la ZAC).

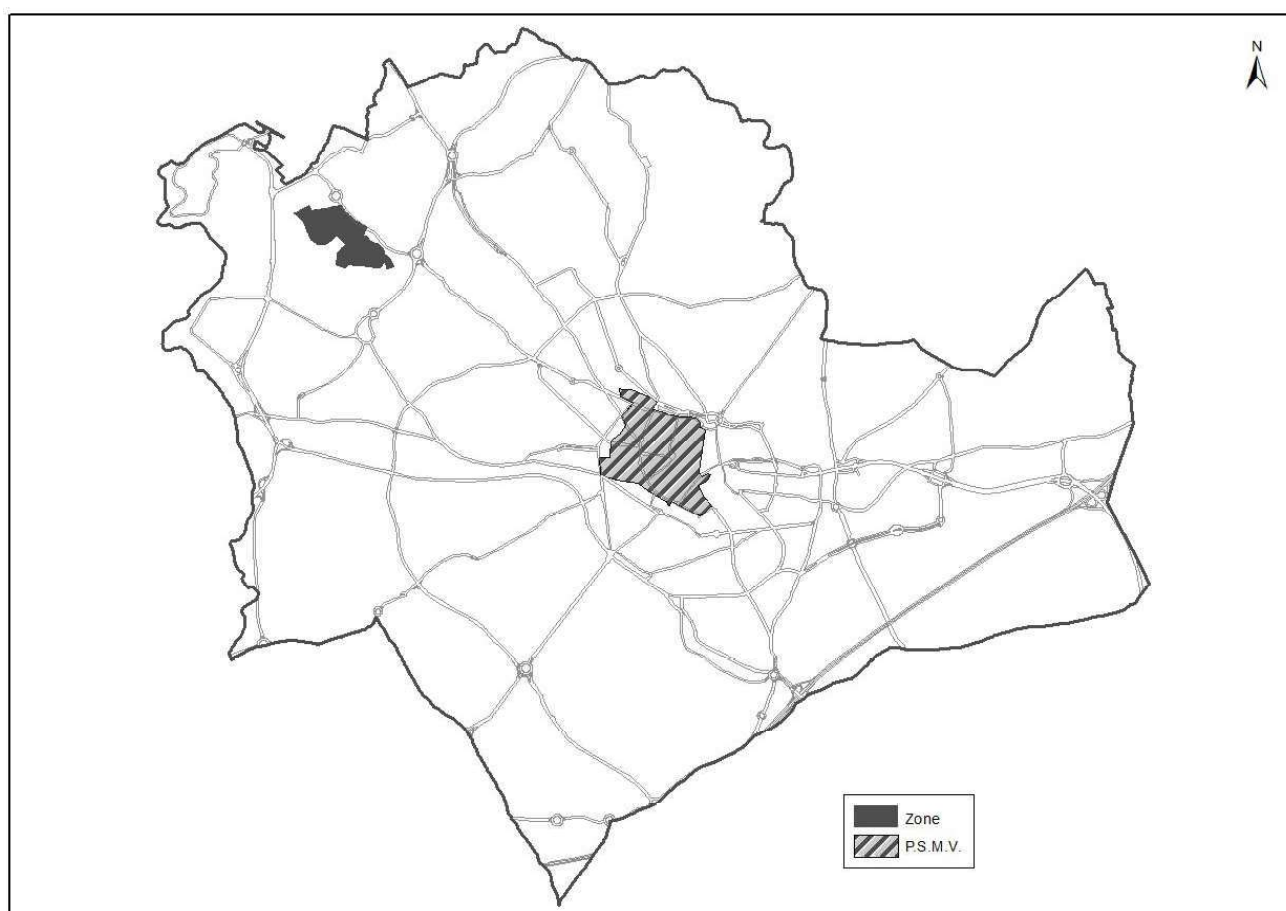
ZONE 9AU

DESCRIPTION :

Ce futur quartier, en cours de réalisation, situé entre le parc Euromédecine et le Château d'O permettra notamment la création de logements (petits collectifs, logements individuels superposés, maisons de ville, ...) complétés par des commerces, bureaux, équipements publics très bien desservis par une station de la première ligne de tramway.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Malbosc.

LOCALISATION : Malbosc



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Ce quartier est destiné notamment à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la ville tout en traduisant les principes de mixité urbaine.

La zone comprend 5 secteurs.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Le quartier Malbosc se situe au nord-ouest de Montpellier, contre le Parc Euromédecine, à proximité du domaine historique du Château d'O.

A flanc de coteau par rapport à la route de Grabels, il est bordé d'espaces boisés classés et jouxte le futur Parc Malbosc d'une surface d'environ 33 hectares.

Sa conception s'appuie sur l'idée de nature dominante et la combinaison de différents aménagements paysagers à différents types d'habitat : habitat individuel, collectif et maisons de ville.

C'est une imbrication très contemporaine des parties privées et publiques où la végétation se déploie généreusement. Le quartier Malbosc privilégie les axes de rencontre et les lieux de vie.

A partir de la grande place centrale, qui s'ouvre sur la station de tramway pour bénéficier des meilleures conditions de desserte, l'urbanisation du quartier se déroule et s'adapte aux caprices du relief : des immeubles collectifs à l'habitat individuel en passant par des maisons individuelles superposées, en terrasse à flanc de pente.

Les immeubles les plus hauts sont implantés en partie basse du site à proximité de la route de Grabels, puis des bâtiments plus bas à mesure que le terrain s'élève jusqu'à atteindre des logements individuels aux points les plus hauts (lisière du par sur le plateau). Cela permet de limiter l'impact des constructions sur le paysage tout en affirmant une façade urbaine le long de la route de Grabels.

En revanche, le principe utilisé qui consiste à suivre la topographie ne doit surtout pas avoir pour effet de masquer cette topographie (reliefs, crêtes) que la volumétrie doit au contraire accompagner et souligner.

La ZAC se décompose en « quartiers » dont l'identité basée sur la topographie du site est renforcée par une forme urbaine spécifique :

Coteau de Malbosc : collectifs (R+4 avec des alignements rigoureux) s'ouvrant en U sur des vastes espaces plantés (installations de piscine, terrain de tennis...) qui dresseront une trame paysagère forte.

Quartier du Vallon : la topographie variée est accompagnée d'un bâti mixte. Les petits collectifs pénètrent progressivement dans le quartier depuis l'espace central, le long de l'axe nord-sud afin d'assurer une transition entre les bâtis aux diverses densités. De petits collectifs en grappes s'installent dans la frange est du quartier assurant la liaison avec la pinède de la route de Grabels.

Quartier du centre de la ZAC : Les collectifs sont animés par des rez-de-chaussée commerciaux (attractivité – centralité).

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des zones constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en application du parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Retrait par rapport au domaine public possible dans certains secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies dans les documents graphiques du règlement.

Article 9 : « emprise au sol »

Limites d'emprises au sol définies.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Huit périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des quatre secteurs de zones (voir secteurs de zone).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

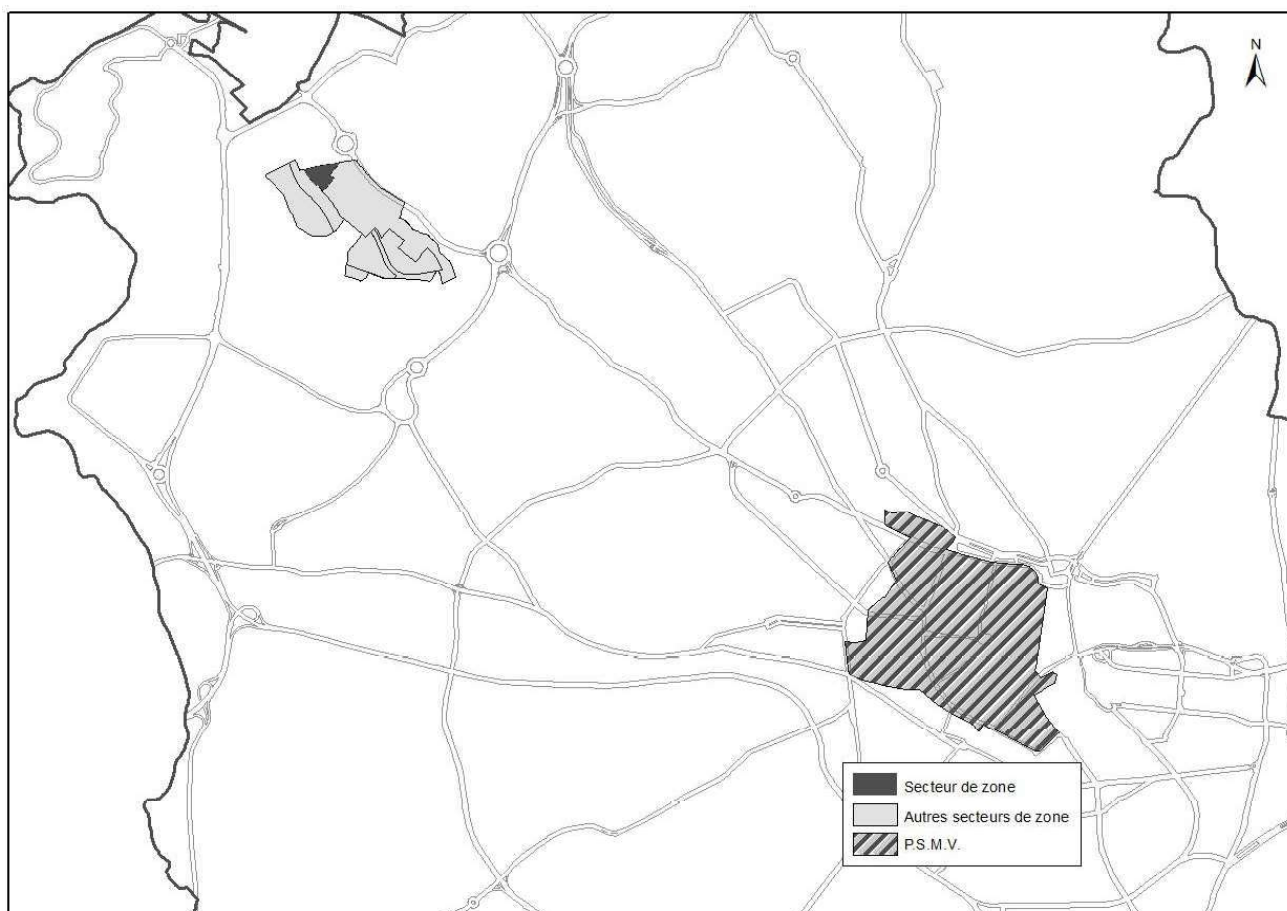
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

Secteur de zone 9AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur, situé en continuité de la zone d'urbanisation de la ZAC Euromédecine II, accueille des constructions liées aux activités économiques.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Les constructions destinées à l'habitation sont interdites.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

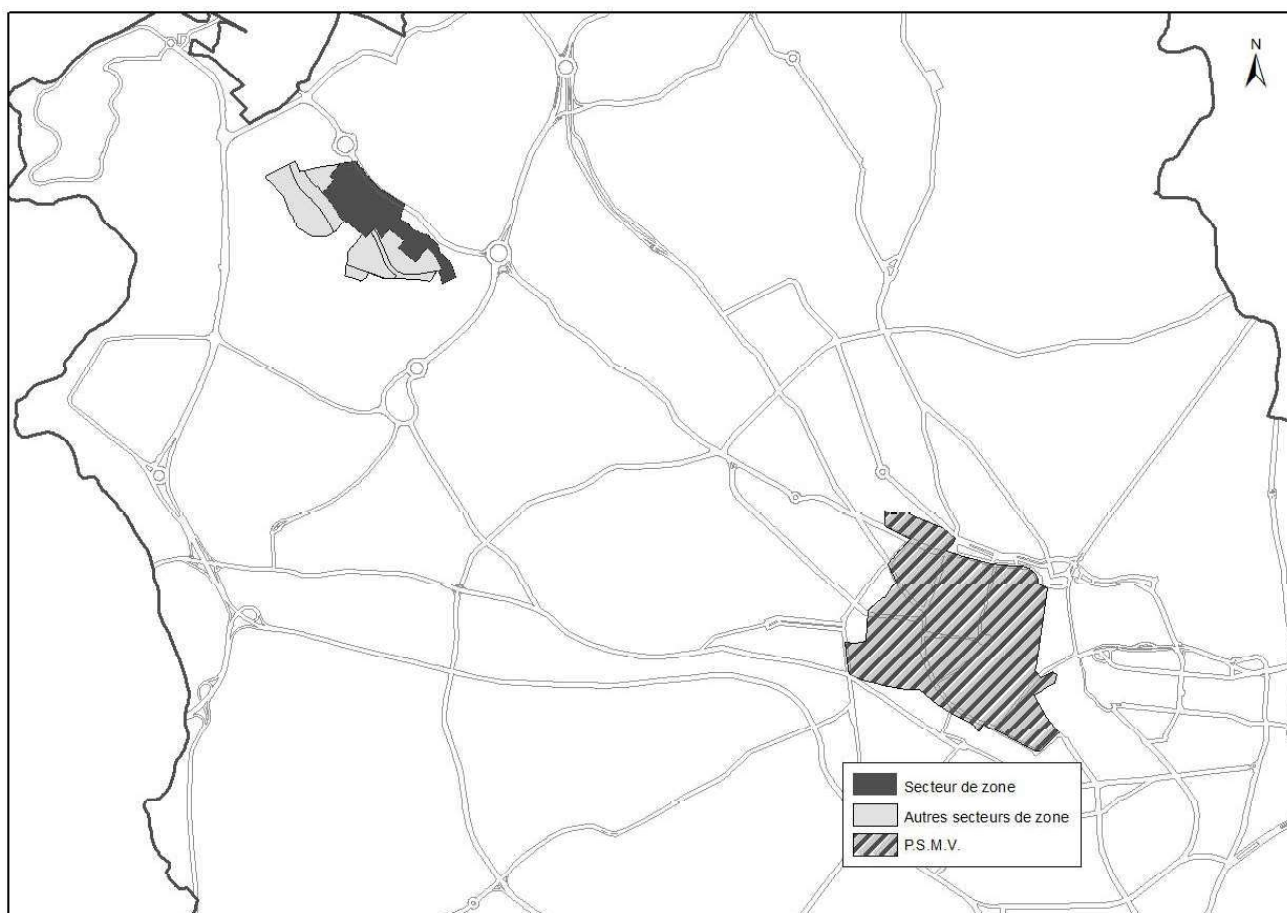
Les constructions liées aux activités économiques ont des matériaux et des caractéristiques de traitement de façade spécifiques.

Secteur de zone 9AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur, situé en cœur de ZAC, à proximité de la station de tramway de la première ligne, accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux et commerces.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

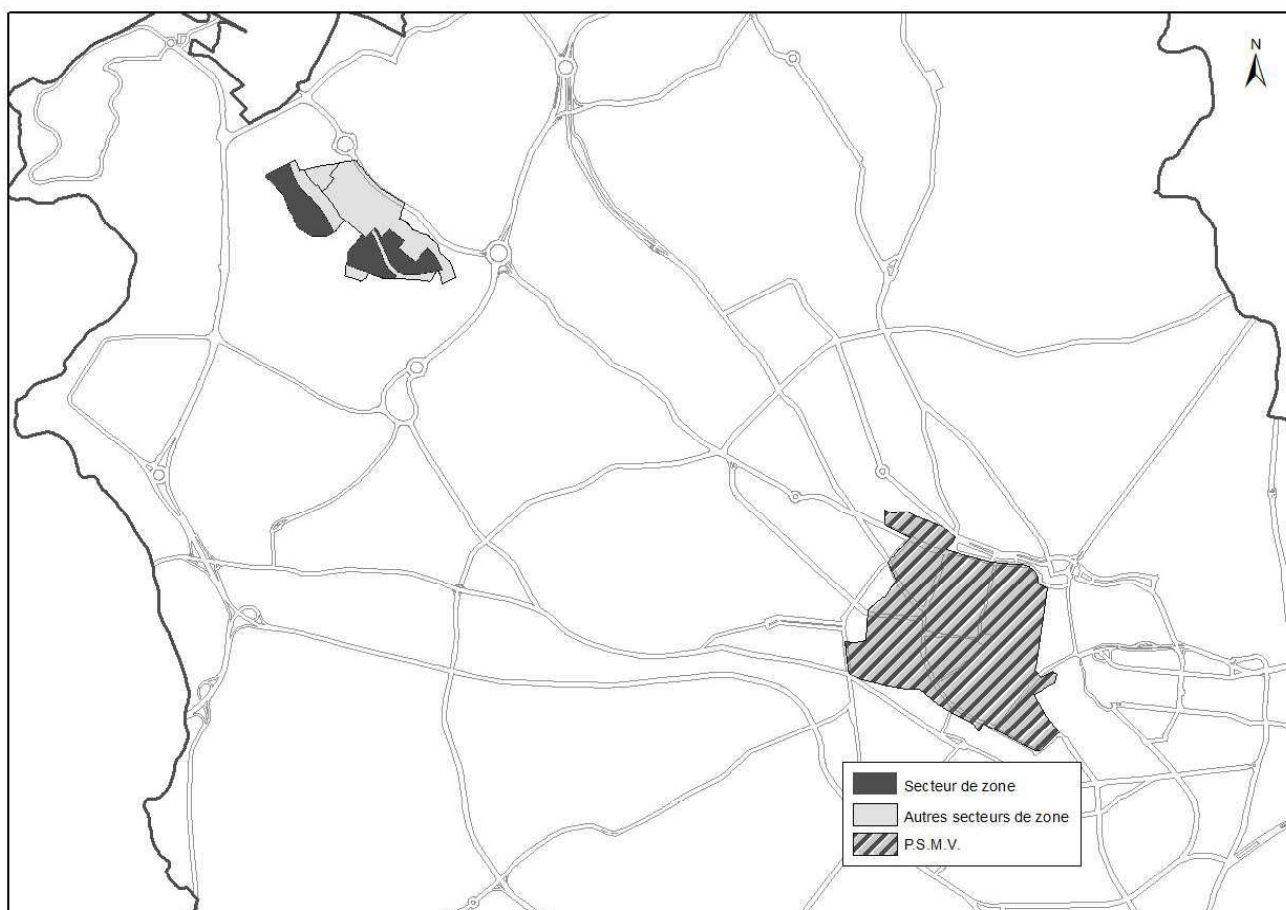
Les toitures sont réalisées en terrasse.

Secteur de zone 9AU-3

DESCRIPTION

Ce secteur accueille de l'habitat individuel.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

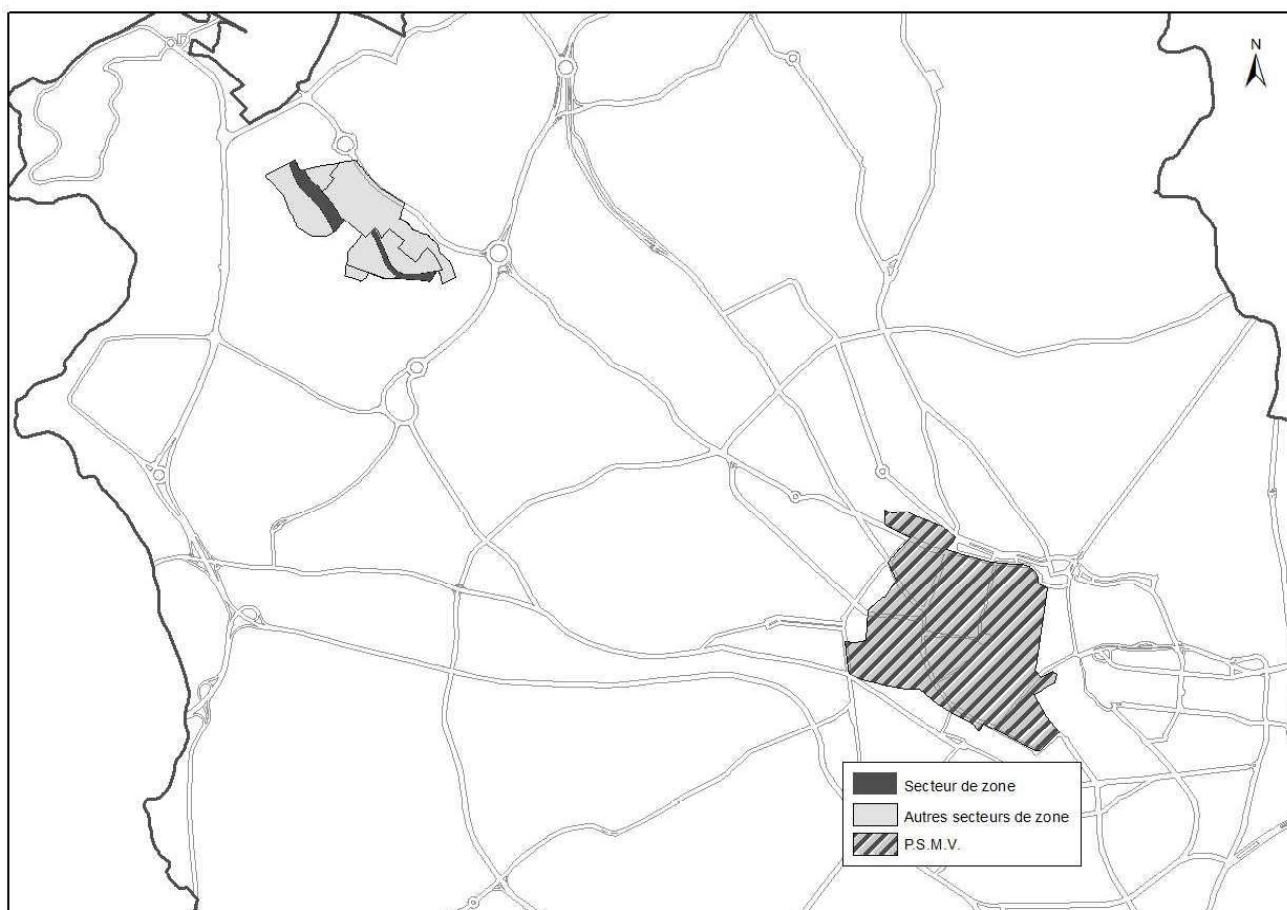
Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente.

Secteur de zone 9AU-4

DESCRIPTION

Ce secteur accueille de l'habitat individuel « superposé ».

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

La projection verticale de la limite extérieure des balcons, ou d'autres éléments architecturaux significatifs, du premier niveau habitable des constructions devra respecter les implantations, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

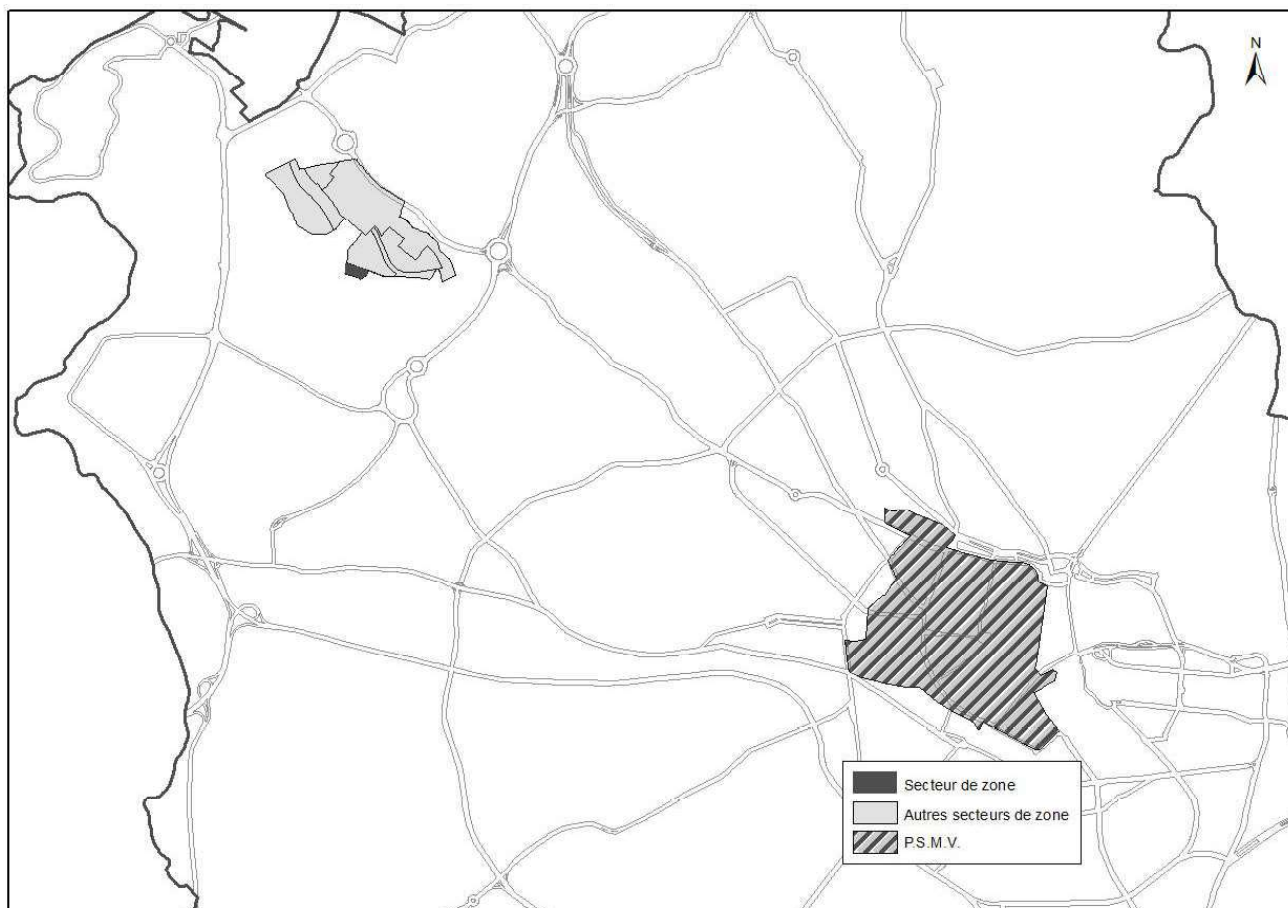
Possibilité d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le rez de chaussée des constructions, et d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette projection verticale pour le niveau le plus haut des constructions.

Secteur de zone 9AU-5

DESCRIPTION

Secteur d'extension de la zone à urbaniser 9AU de la ZAC Malbosc, le secteur 9AU-5 a pour vocation l'accueil de fonctions urbaines mixtes (habitat, activités, services) et notamment d'équipements publics.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 14 : Non réglementé

ZONE 10AU

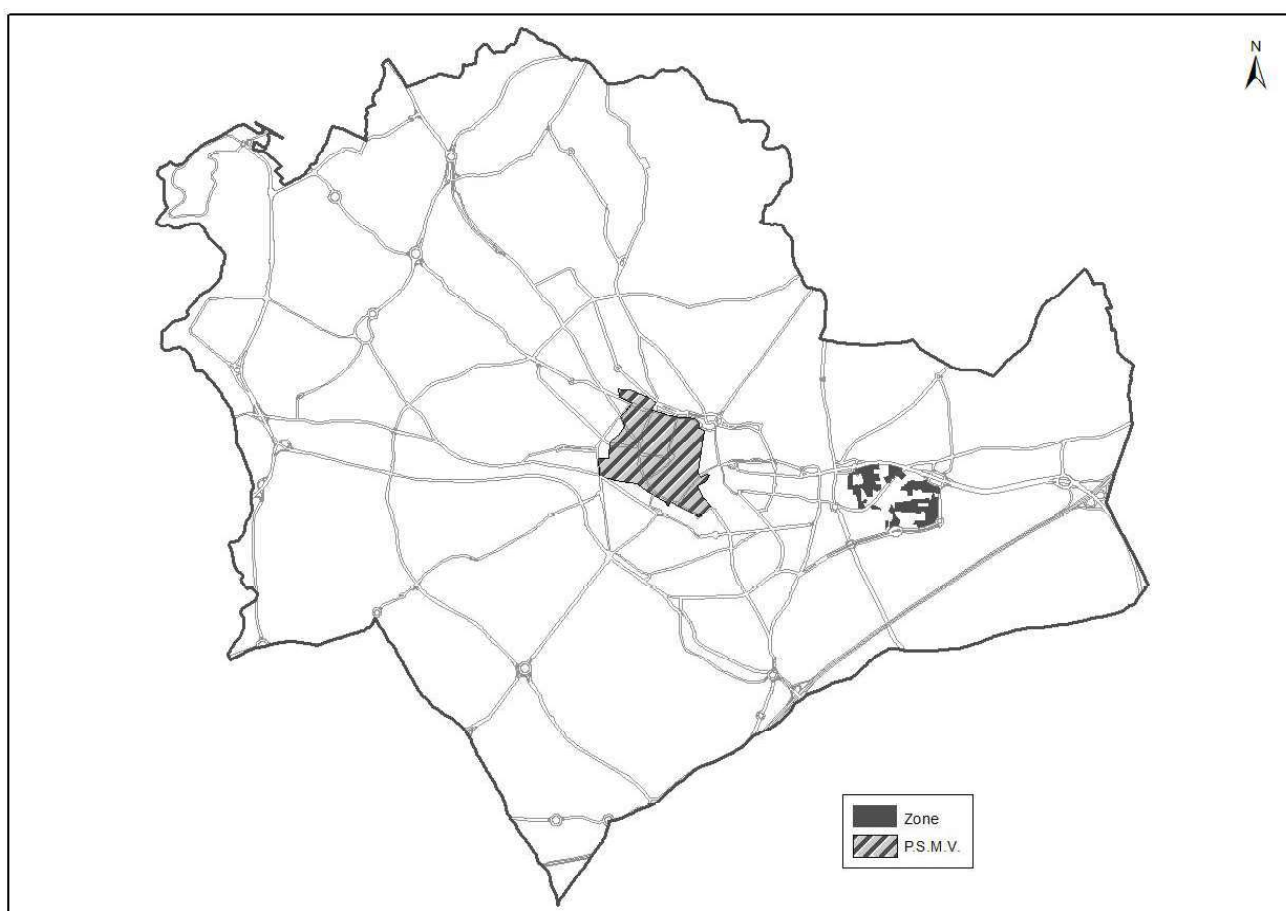
DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone, partiellement équipée, ponctuée seulement de quelques constructions existantes, qui se caractérise par une vocation principale d'habitat et de manière plus secondaire, d'activités.

Cette zone recouvre dans le périmètre de la ZAC des Jardins de la Lironde.

LOCALISATION

Port Marianne-Jardins de la Lironde



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Créer un quartier de logements de qualité prenant en compte les caractères du site, dans lesquels s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

La zone se divise en quatre secteurs.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Ce secteur se place dans le schéma d'aménagement d'ensemble de Port Marianne qui structure sur 600 hectares le développement de l'est de Montpellier. Il représente une superficie de 40,6 hectares environ qui intègre aujourd'hui le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde).

Il s'agit de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Le quartier des Jardins de la Lironde propose plus particulièrement à travers sa vocation de logement, une nouvelle manière d'habiter en périphérie immédiate du centre ville exploitant le vallon du ruisseau de la Lironde et l'environnement boisé, sous une forme contemporaine de cité jardin. Il intègre en son centre un espace naturel aménagé sous la forme d'un vaste parc public (9 hectares environ) et prévoit également l'implantation d'activités et d'un équipement d'enseignement et de formation.

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

La ligne directe du projet vise à organiser l'aménagement autour de la préservation de la qualité naturelle du site.

Le projet préserve ainsi une grande partie du territoire sous la forme d'un parc public central autour duquel s'organisent des jardins privés entourant les îlots sur lesquels se concentrent les habitations nouvelles avec une densité suffisante privilégiant la hauteur et en arrière desquels sont regroupés les voies, dessertes et aires de stationnement afin de préserver cette relation privilégiée avec la nature.

Chaque îlot est formé d'immeubles bâtis autour d'une cour intérieure, il surplombe la nature environnante et s'ouvre sur elle par de grandes ouvertures entre les immeubles.

Des circulations piétonnes et pistes cyclables relient ce quartier aux quartiers voisins et favorisent les liaisons internes. L'accent est mis sur la liaison est-ouest comme un parcours partant d'Antigone vers le Millénaire.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas d'obligation de rétention à la parcelle dans ce secteur ou les espaces verts publics et privés sont largement privilégiés. Par ailleurs, il est situé sur la bassin versant de la Lironde qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement hydraulique prévoyant la réalisation de bassins de rétention.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Article 9 réglementant l'emprise au sol et article 10 réglementant les hauteurs maximales des constructions.

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions sont régies par l'ensemble de ces articles qui prévoient les principes suivants, conformément aux orientations du plan d'ensemble d'aménagement de ce secteur :

- implantation des bâtiments limitée aux emprises au sol définies dans les documents graphiques du règlement.
- règle de prospect spécifique permettant de gérer la hauteur des bâtiments en rapport avec la distance qui les séparent, dans les cas où il y a notamment des « vues principales » de façade à façade.
- des plafonds de hauteurs maximales sont également fixés par îlot avec des dépassements possibles ponctuellement limités (dans la limite d'une surface de plancher maximale). Ces hauteurs sont importantes conformément au parti d'aménagement retenu (concentration de la densité bâtie sur des îlots pour dégager de larges espaces verts publics et privés et respecter ainsi le paysage naturel riche de ce lieu).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Des règles spécifiques ont été fixées par l'architecte en chef de la ZAC, conformément au parti d'architecture défini : règles notamment concernant les clôtures qui doivent ne pas apparaître dans le paysage et les toitures posées comme des « casquettes » sur les bâtiments. Règles aussi concernant les façades où l'esprit est que les constructions présentent un « socle » relativement massif et sobre et peu ouvert sur quelques niveaux à partir du terrain naturel avant d'offrir des étages qui eux sont largement ouverts sur l'extérieur.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres très largement dimensionnés doivent être plantés selon les exigences d'un parti d'aménagement d'ensemble défini.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

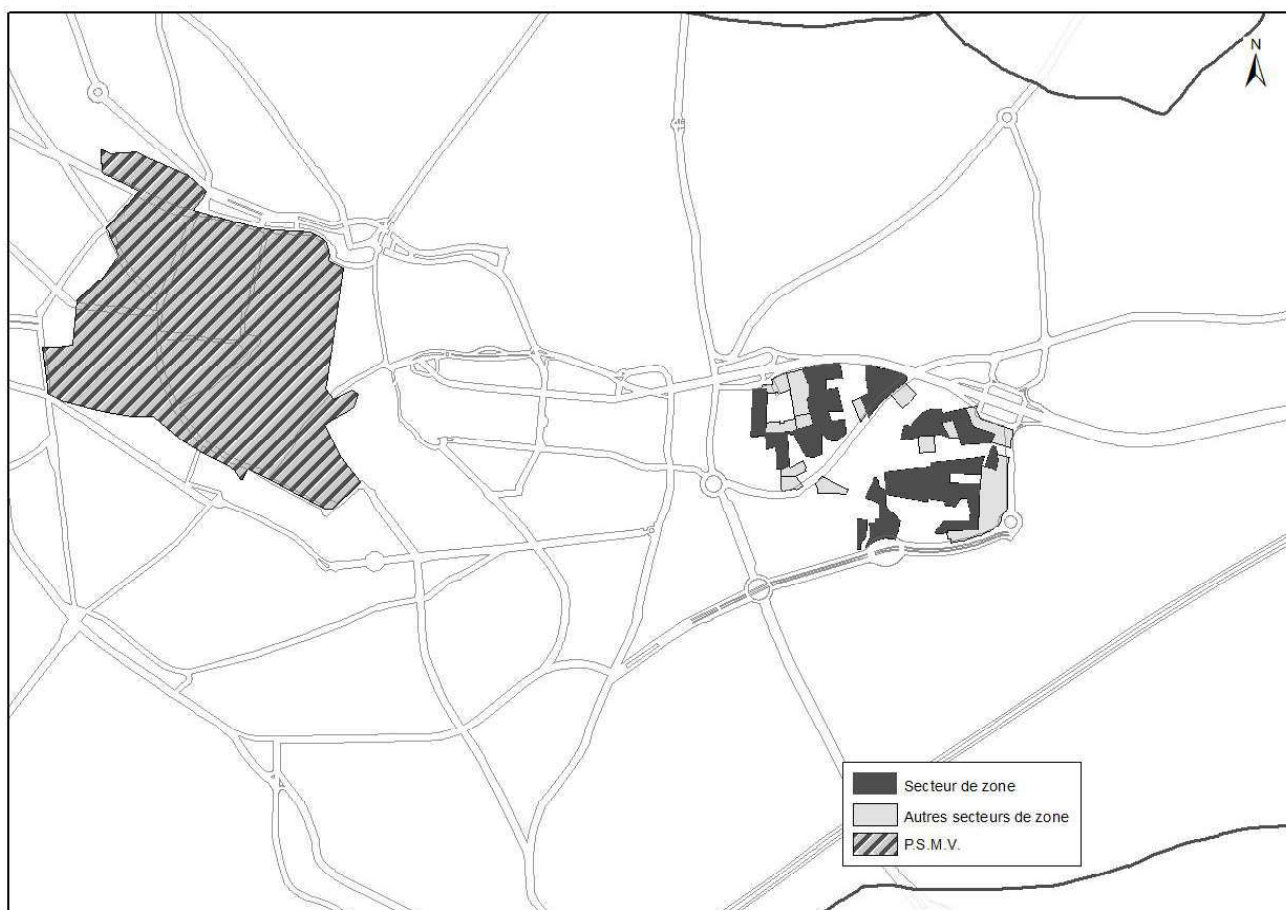
S'agissant d'une ZAC, des surfaces de plancher maximales admissibles sont fixées pour chaque secteur de zone (voir particularités des secteurs de zone).

Secteur de zone 10AU-1

DESCRIPTION

Ce secteur couvre l'ensemble des « îlots » à vocation principale d'habitat collectif.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Articles 6, 7, 8 et 10 régissant les implantations et les hauteurs maximales des constructions.

Mêmes principes que ceux exposés pour la zone 10AU. Les règles de prospect sont un peu plus contraignantes que pour le secteur 10AU-4 à usage dominant d'activité.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

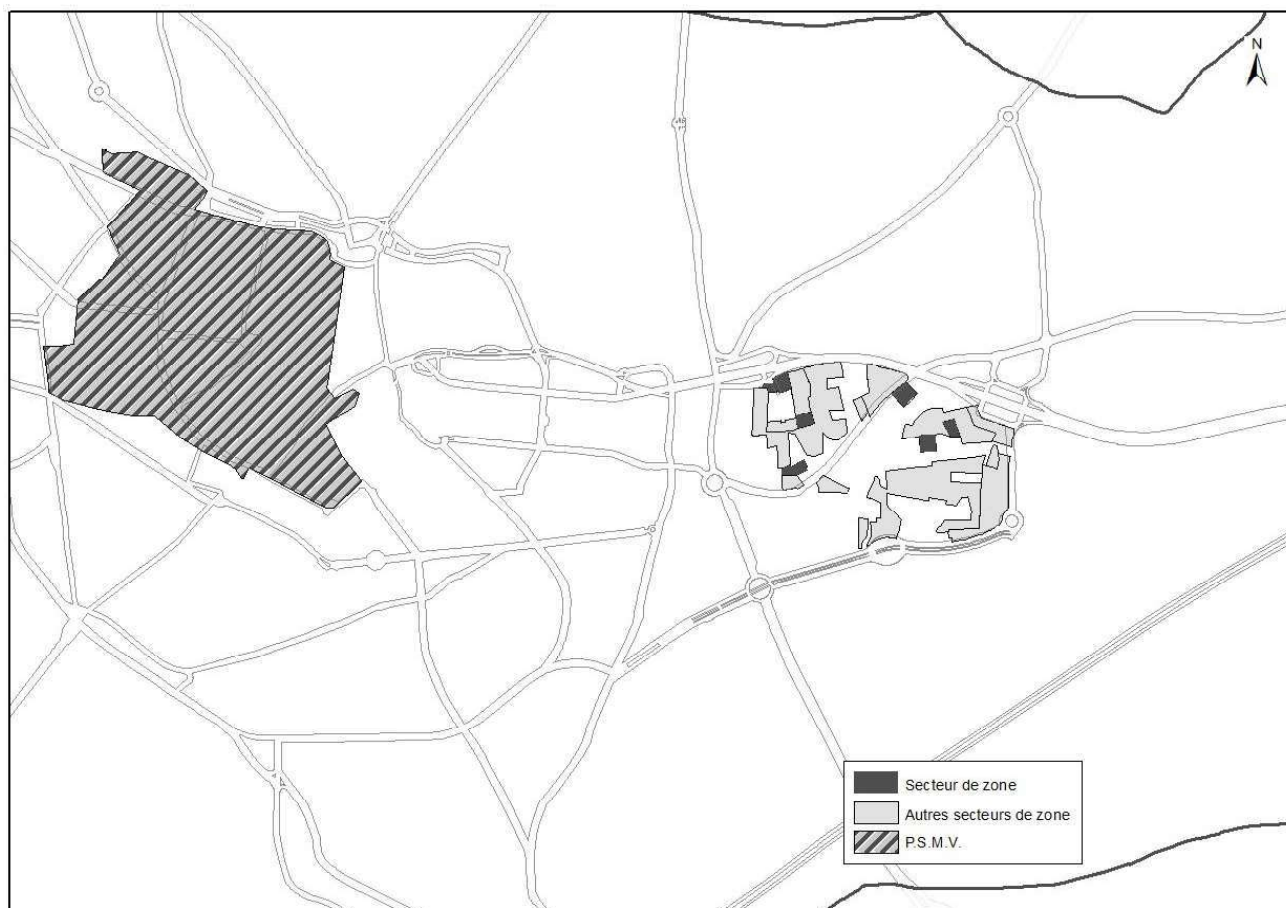
Obligation de plantation d'un arbre minimum pour 200m² d'espace libre.

Secteur de zone 10AU-2

DESCRIPTION

Ce secteur couvre les habitations situées dans le périmètre de la ZAC et déjà existantes au moment de sa création.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Dans ces micro-secteurs ne sont autorisées que les réhabilitations et les extensions mesurées des constructions existantes (20% maximum de la surface de plancher existante). L'objectif est de permettre l'évolution du bâti existant mais de manière limitée.

Articles 6, 7, et 8 régissant les implantations des constructions.

Règles de prospect adaptées à la typologie des maisons individuelles.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 8m (maisons individuelles)

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

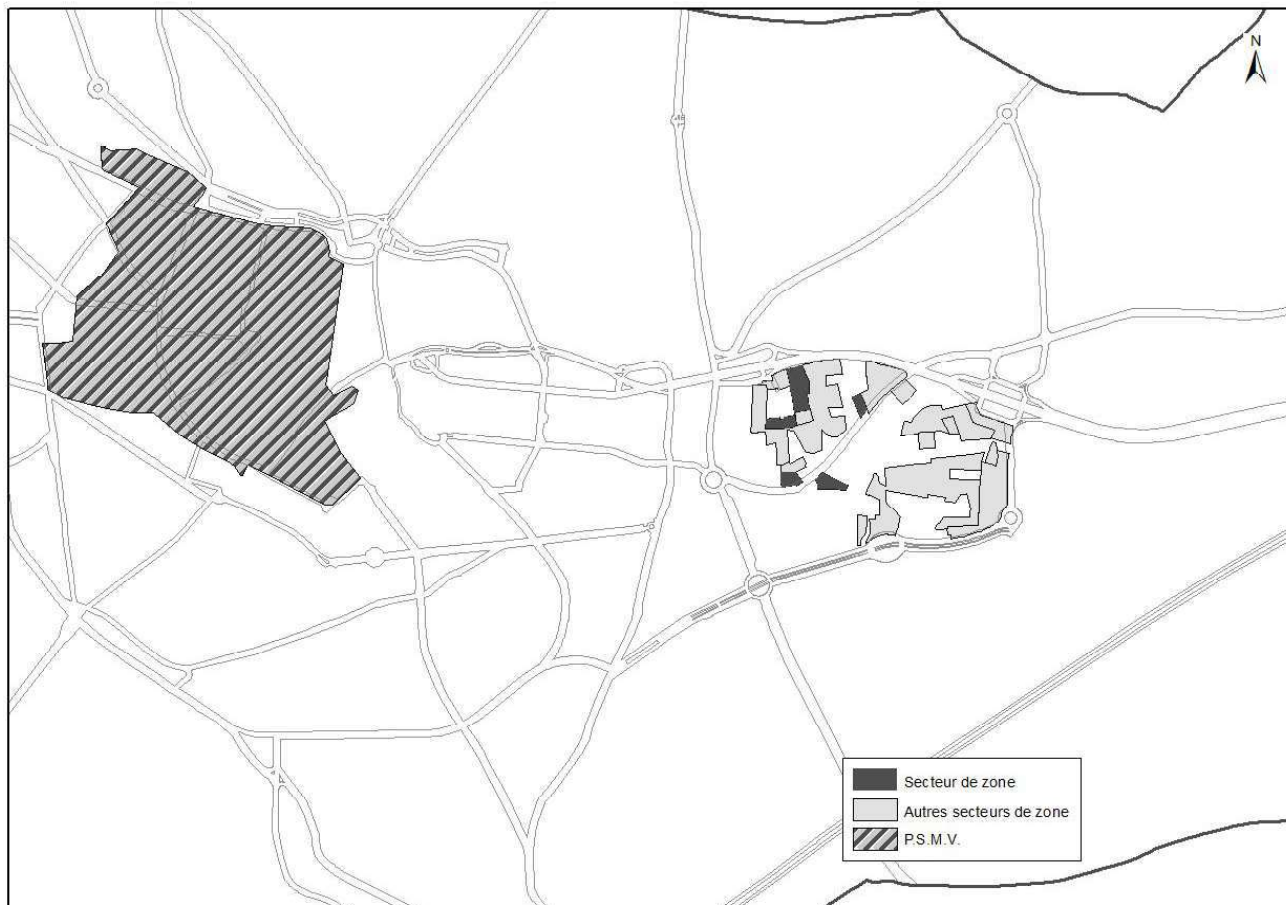
Les possibilités de construction sont limitées à 20% de la surface de plancher existante en conformité avec l'objectif énoncé ci-dessus (articles 1 et 2).

Secteur de zone 10AU-3

DESCRIPTION

Dans ces secteurs, les propriétaires disposent d'un droit à construire limité permettant l'édification de constructions nouvelles plutôt destinées à l'habitation individuelle.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Règles de prospect adaptées à la typologie des maisons individuelles.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 8m. (maisons individuelles le plus souvent)

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

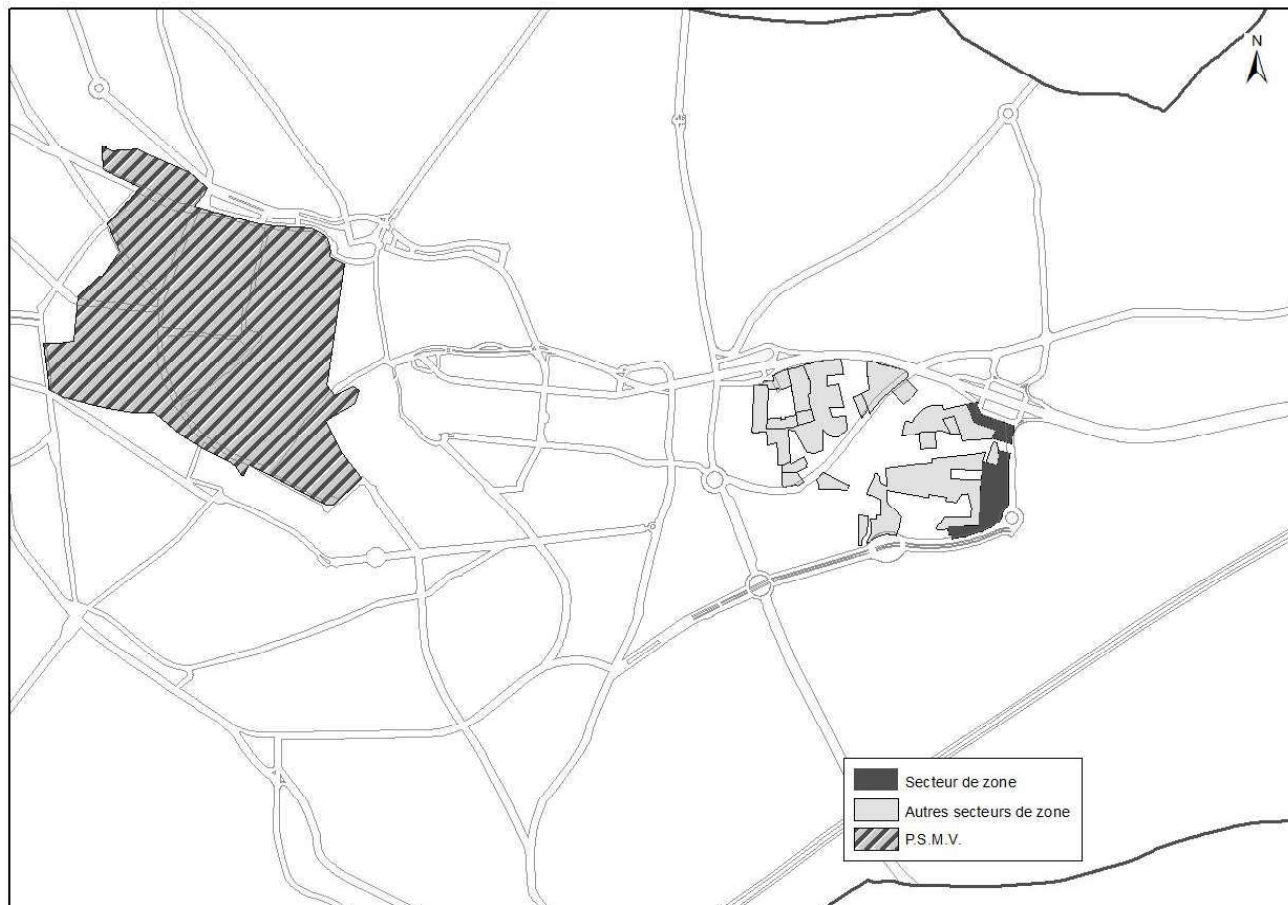
Non réglementé

Secteur de zone 10AU-4

DESCRIPTION

Secteurs situés le long de l'avenue Pierre Mendès France et de l'avenue du Mondial 98 destinés à accueillir des activités de tout type y compris les équipements publics.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Les activités y sont autorisées. Les habitations seulement en accompagnement de l'activité.

Articles 6, 7, 8 et 10 régissant les implantations et hauteurs maximales des constructions.

Mêmes principes que ceux exposés pour la zone 10AU. Les règles de prospect sont un peu moins contraignantes que pour le secteur 10AU-1 à vocation d'habitat.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Pour cette zone à vocation d'activité, la norme espace libre se limite à l'obligation de planter un arbre pour trois places de parking.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Surface de plancher maximale fixée pour ce secteur.

ZONE 11AU

DESCRIPTION :

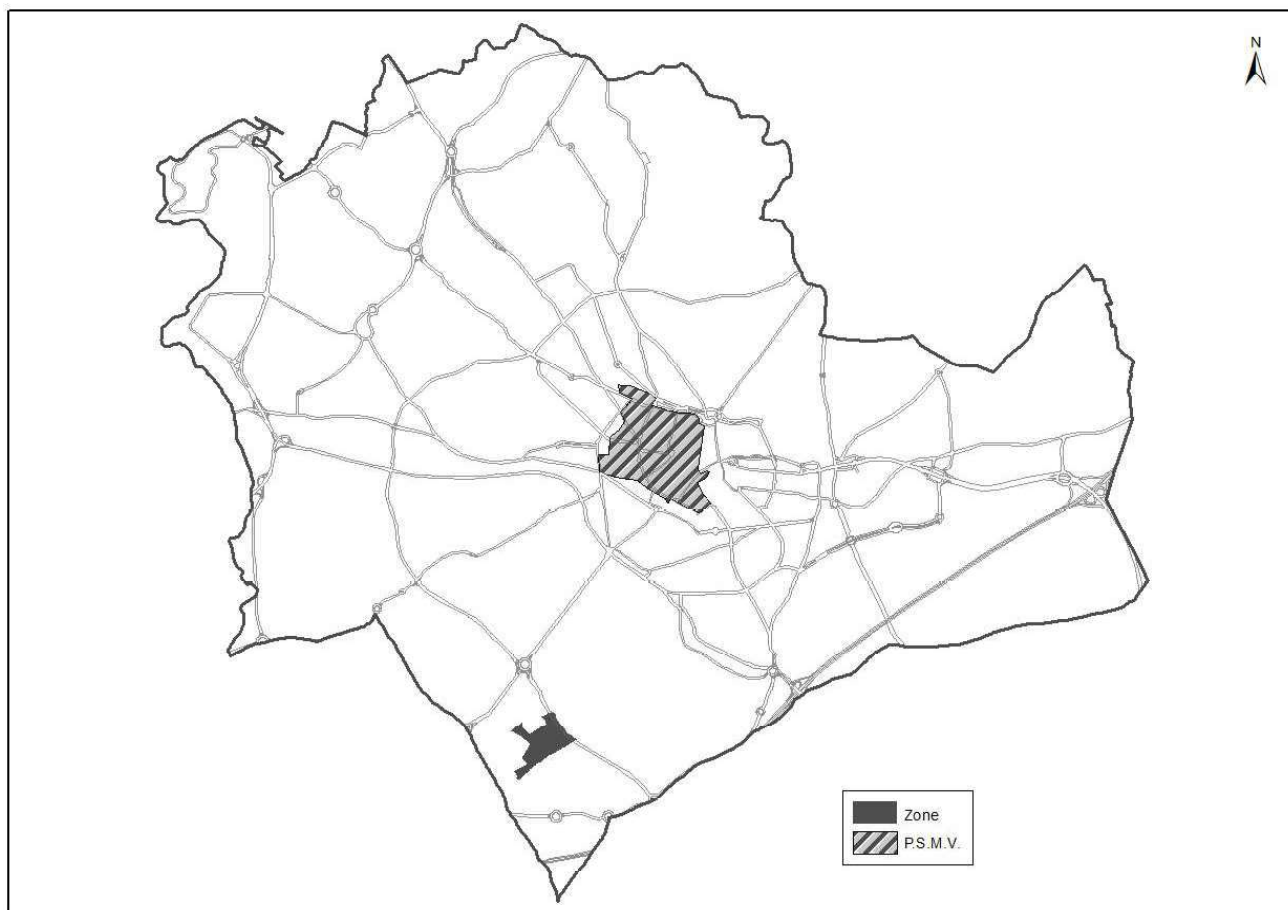
Cette zone aujourd'hui non équipée est bordée à l'Ouest par le futur parc public du Mas Nouguier, au Nord par l'Avenue de Toulouse et le futur quartier d'Ovalie, à l'Est par l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent. Elle est destinée à accueillir le futur quartier des Grisettes.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC des Grisettes.

LOCALISATION :

Les Grisettes

Rue du Mas Nouguier, Avenue du colonel Pavelet, Rue Etienne Méhul.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier composé principalement de constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces organisés notamment autour d'une station de la

deuxième ligne de Tramway et de deux « ramblas » dont l'une s'ouvrant sur le parc public du Mas Nougulier.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement vise à la fois la mise en valeur d'un site au relief marqué, offrant des vues lointaines remarquables et une accessibilité parfaite aux transports en commun. Ce double objectif est obtenu par la création de deux espaces publics linéaires majeurs qui aboutissent aux deux stations de tramway programmées pour la seconde ligne.

L'épannelage est décroissant, c'est-à-dire élevé en partant de l'avenue du Colonel Pavelet pour devenir très bas au contact du parc entourant le Mas Nougulier.

La densité est modérée afin de respecter les qualités paysagères du site et l'intégration au sein de l'environnement urbain proche.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Les règles permettent et incitent à l'implantation des bâtiments en front des grands espaces publics que sont les deux « ramblas ».

Ailleurs, une règle de retrait (5m) permet des implantations qui parfois seront au contraire perpendiculaires aux voies publiques selon l'ordonnancement d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Des périmètres de hauteur ont été fixés dont la logique est de faire varier l'épannelage entre 27m le long de l'avenue du Colonel Pavelet (épaulement de cette grande avenue pour un front bâti) et 18 maximum, le long du futur grand parc dans la partie sud-ouest de la zone.

ZONE 12AU

DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 12AU a une superficie de 26.1 ha. Elle est incluse dans la majeure partie du périmètre de la ZAC Port Marianne - Parc Marianne. Le projet de la ZAC privilégie la mixité des fonctions sur l'ensemble de la zone (habitat, activités, équipements publics, parc paysager, ...).

Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne-Parc Marianne, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne-Parc Marianne :

Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

La ZAC Parc Marianne (2000 logements sur environ 26,1 ha) constitue la première partie du quartier qui se développera de part et d'autre du parc parc Georges Charpak (environ 8 ha) et qui accueillera notamment un équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain dans l'axe du port et de la nouvelle mairie.

Le plan du quartier privilégie la symétrie de la composition par rapport à cet axe et au parc.

Les relations entre le quartier (à dominante d'habitat) et le parc sont optimisées par l'implantation de plots le long du parc et l'ouverture vers le sud des îlots situés en second rideau par rapport au parc.

Les cœurs de ces îlots seront plantés d'arbres de hautes tiges qui émergeront des parkings souterrains, tous les stationnements privés étant enterrés ou semi-enterrés (émergence d'environ 1m du 1^{er} sous-sol).

L'espace boisé classé de l'allée de platanes est conservé. Cette allée est intégrée dans un grand espace public (fonction de rétention sous les arbres) de part et d'autre de l'équipement socio-culturel ou culturel.

La traversée de la Lironde est mise en valeur (cheminement public).

La place E. Granier est refermée, un commerce ou restaurant sera implanté dans un kiosque bas le long de l'avenue Raymond Dugrand, à côté du bassin.

Des commerces de proximité sont prévus sur le parvis au nord du centre d'art contemporain.

L'immeuble le plus haut se trouvera place E. Granier. Plus à l'est, le terrain naturel remonte mais la côte des toitures est à peu près stable, sur le parc comme sur l'avenue du Mondial.

L'architecture des immeubles intégrera des balcons, saillies et retraits, notamment sur les cœurs d'îlots.

b) Traductions réglementaires :

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour cette zone où la place laissée aux espaces libres est forte et où des bassins de rétention ont été réalisés pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols.

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Trois périmètres de hauteur ont été définis dans les documents graphiques du règlement.

- 47m NGF pour le secteur principal qui doit accueillir l'ensemble des constructions à usage d'habitation (immeuble haut dans la mesure où il s'agit d'habitat collectif).

- 30m NGF pour les constructions beaucoup plus légères qui seront situées entre le parc Georges Charpak et l'avenue Raymond Dugrand (probablement à usage d'activité commerciale ou d'équipement public ou collectif).

- 54 m NGF pour les constructions situées le long de l'avenue Nina Simone et de la rue Mas Rouge.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement sont plantées : un arbre pour quatre places de parking.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

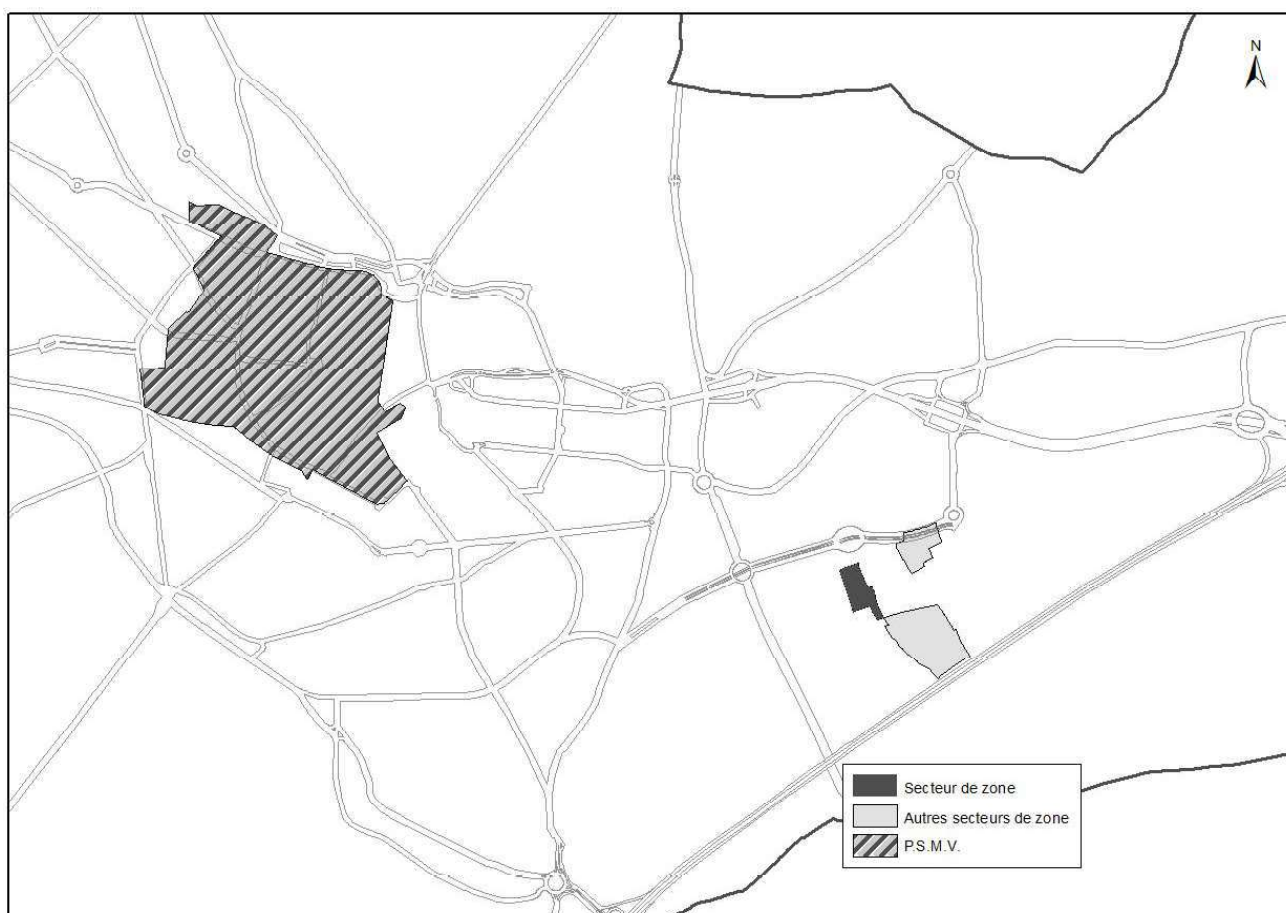
Secteur de zone 12AU-1

DESCRIPTION

Situé en bordure de l'avenue du Mondial 98 et de l'avenue Raymond Dugrand, le secteur 12AU-1 constitue la partie la plus importante de la ZAC, 16,7 ha.

Il reprend la superficie de la ZAC initiale est étendu au sud vers l'A9, au-delà de la future avenue Nina Simone et à l'est jusqu'à la rue de Mas Rouge. Le logement constitue la vocation principale du secteur, dans un souci de mixité des fonctions, bureaux et équipements pourront s'y implanter.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 14 : Le secteur 12AU-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 180 000 m².

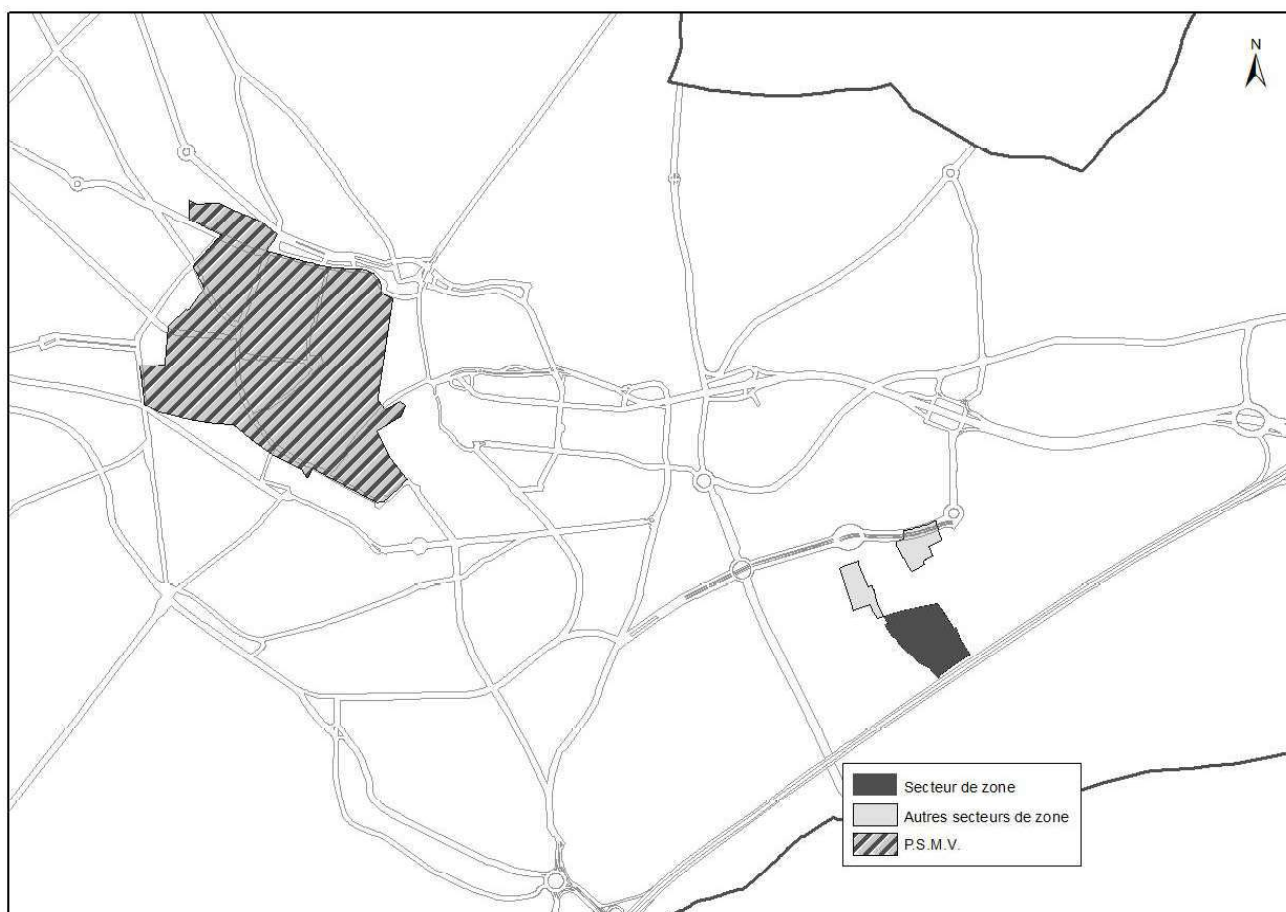
Secteur de zone 12AU-2

DESCRIPTION

Situé en bordure entre l'avenue Nina Simone au nord et l'autoroute A9 au sud, le secteur 12AU-2 représente une superficie de 7,5 ha.

Cette extension vers le sud-est de la ZAC initiale a vocation à accueillir un tissu urbain mixte d'habitat et d'activités. En bordure de l'A9, la réalisation d'une façade urbaine sera privilégiée dans le cadre du projet.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 14 : Le secteur 12AU-2 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 30 000 m².

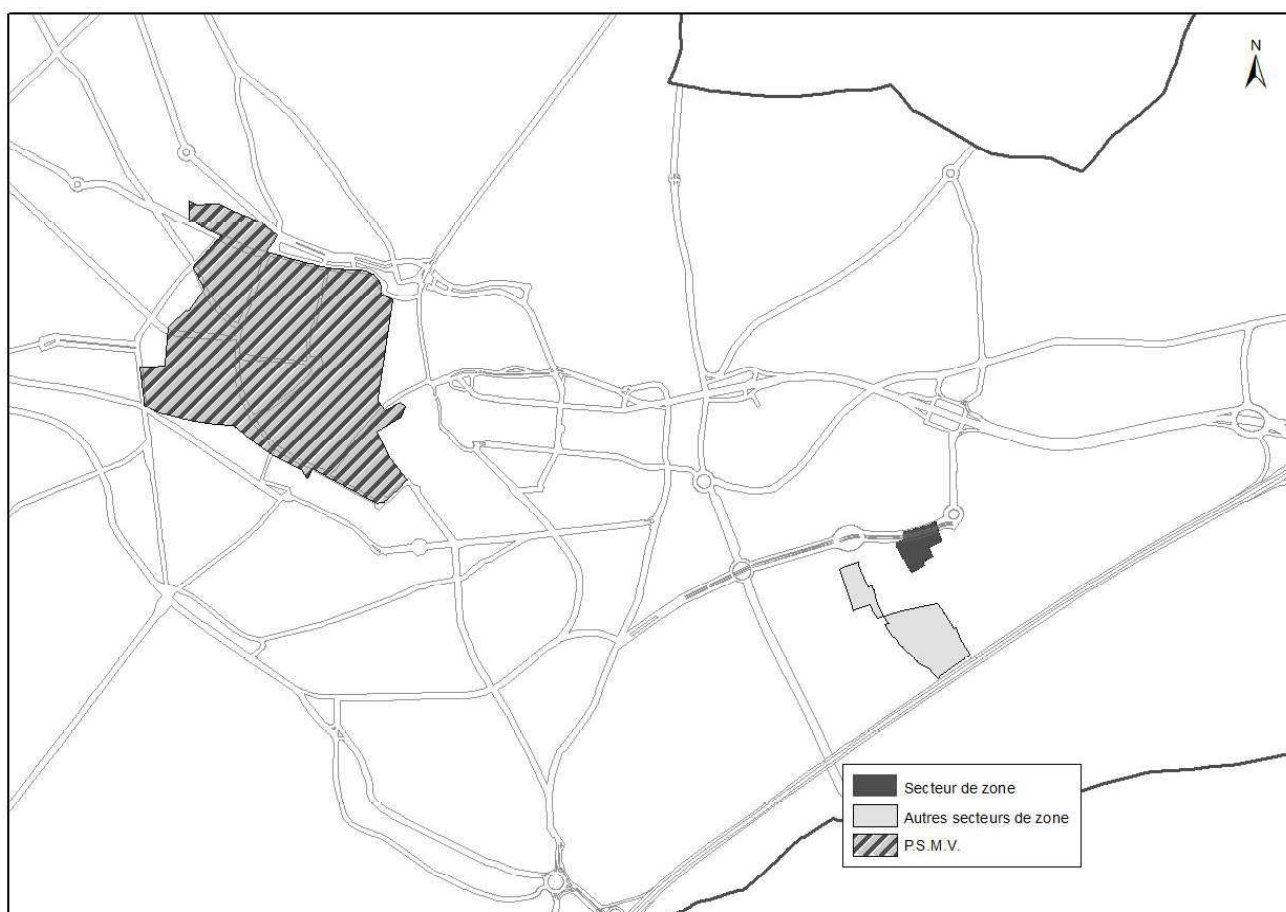
Secteur de zone 12AU-3

DESCRIPTION

Situé en bordure de l'avenue du Mondial 98, à l'est de la ZAC initiale, le secteur 12AU-3 couvre une superficie d'environ 2 ha.

Dans un souci de mixité, ce secteur pourra accueillir, en plus des immeubles de logements, des activités de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Il participera à la réalisation d'une façade urbaine en bordure de l'avenue du Mondial 98.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 14 : Non réglementé

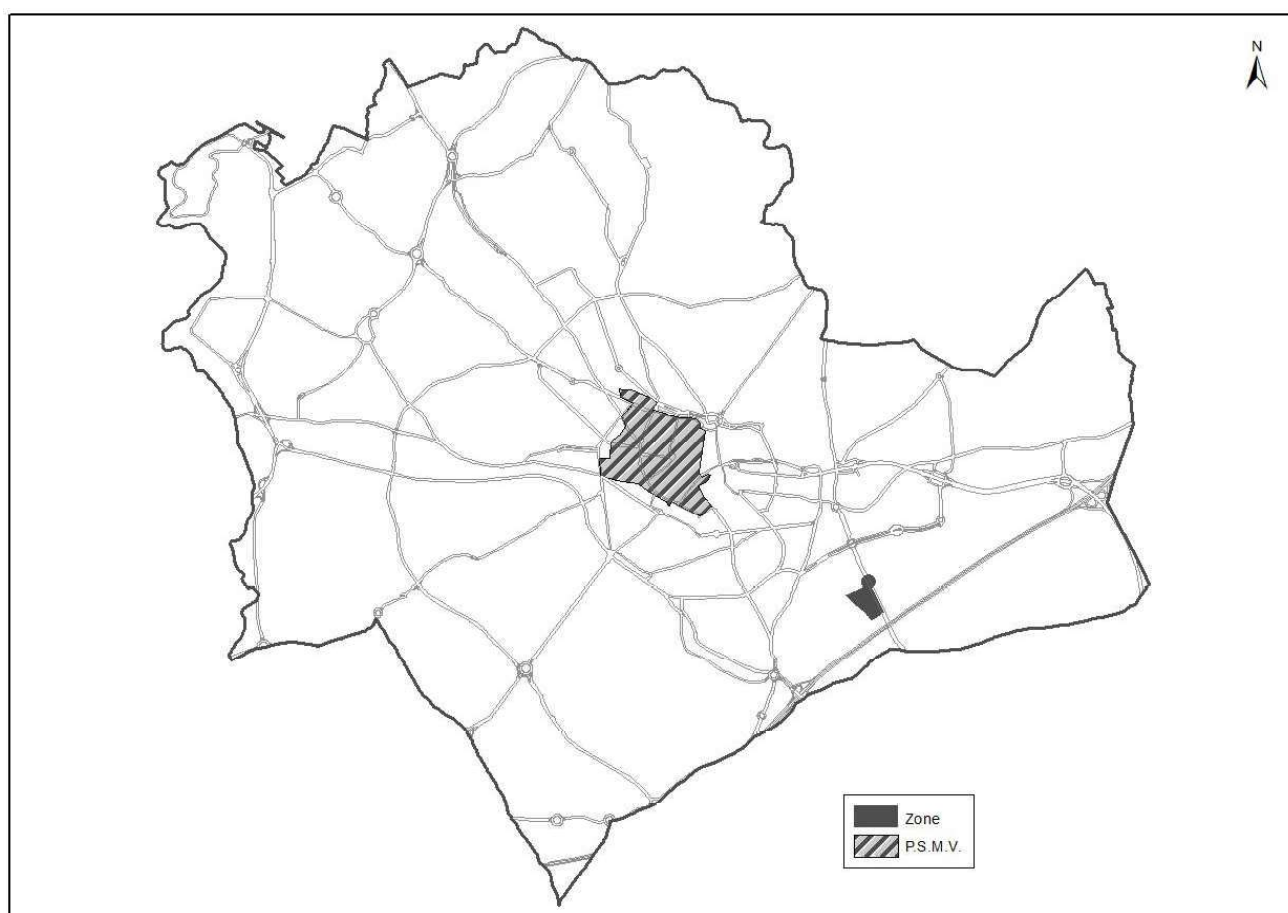
ZONE 13AU

DESCRIPTION :

Située au sud-est de Montpellier, la zone 13AU a une superficie d'environ 9 ha. Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne – Rive gauche, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne - Rive Gauche : Avenue Théroigne de Méricourt, Avenue Raymond Dugrand, Place Pablo Picasso, Avenue Nina Simone.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville au sud-est de son territoire, dans la continuité de Richter et de Jacques Cœur, et organiser un développement vers le littoral,
- poursuivre la promenade urbaine le long des berges du Lez,
- continuer d'équiper la ville,

- rééquilibrer la ville dans sa périphérie,
- valoriser l'entrée de la ville.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

La ZAC Port Marianne - Rive Gauche, d'une superficie de 9 ha située entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand constitue un quartier nouveau qui répond aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage de la ville à l'Est. Ce projet contribue à répondre à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier, en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions urbaines, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements en favorisant les déplacements doux sur l'Avenue Raymond Dugrand et les rives du Lez et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation nouvelle, inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présente un caractère mixte, à dominante de logement. Elle participe notamment à la poursuite de l'équipement de la ville et à la valorisation de ses entrées, ainsi qu'à l'aménagement d'une partie de la rive du Lez sous la forme d'une plage urbaine et d'une promenade paysagère par un renforcement de la ripisylve naturelle qui viendra jalonner l'urbanisation nouvelle. Elle vise également à assurer une continuité avec les autres quartiers.

Ce secteur pourra faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, à l'est de l'Avenue Raymond Dugrand, notamment dans le cadre du nouveau quartier de Port Marianne - République.

b) Traductions réglementaires :

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Une règle de hauteur maximale est définie pour la plus grande partie de la zone à 50 mètres NGF.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

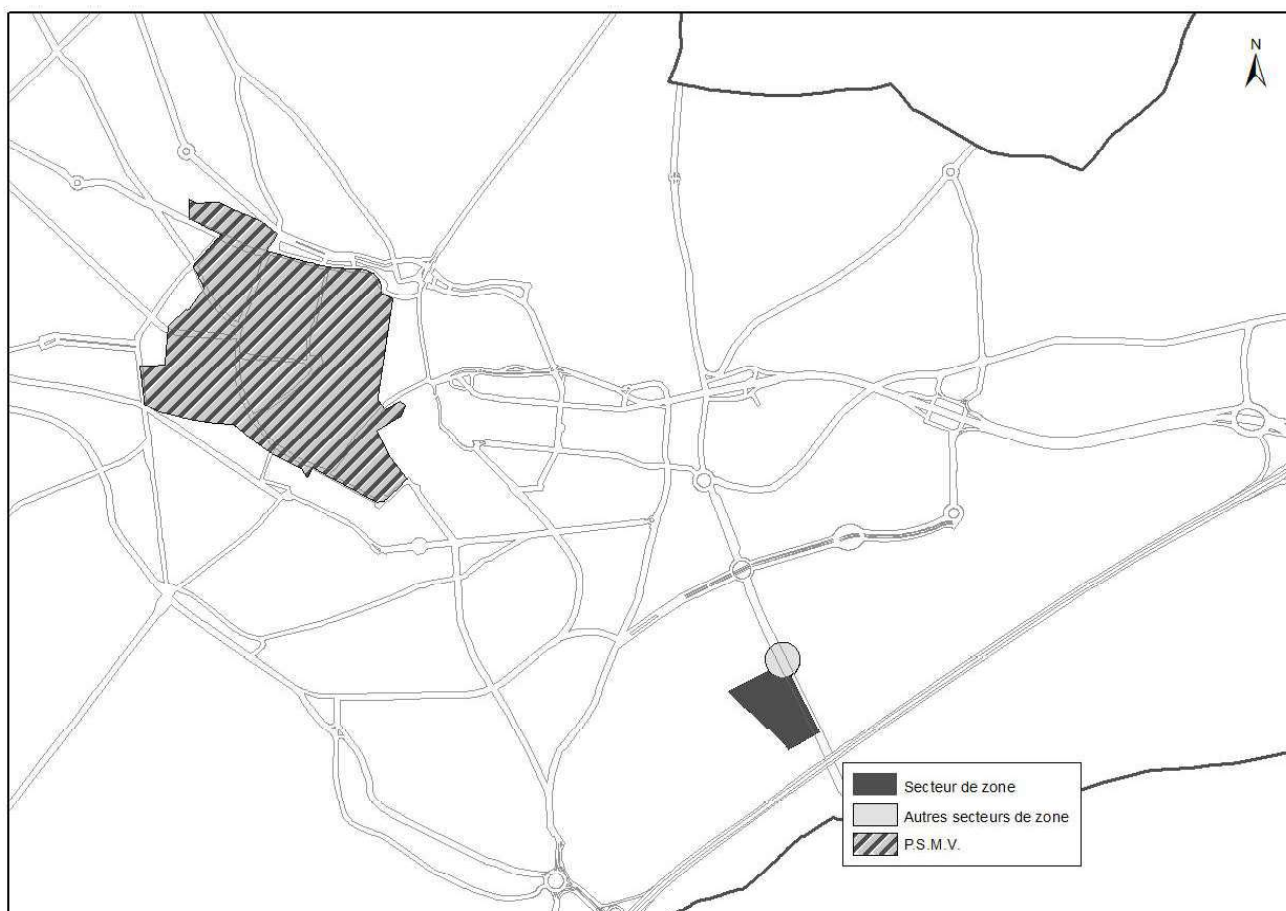
La surface de plancher maximale autorisée dans la zone est de 180 000 m².

Secteur de zone 13AU-1

DESCRIPTION

Situé entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand, le secteur 13AU-1 constitue la partie la plus importante de la ZAC Rive Gauche.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 13AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 50 mètres NGF.

Article 13 : Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

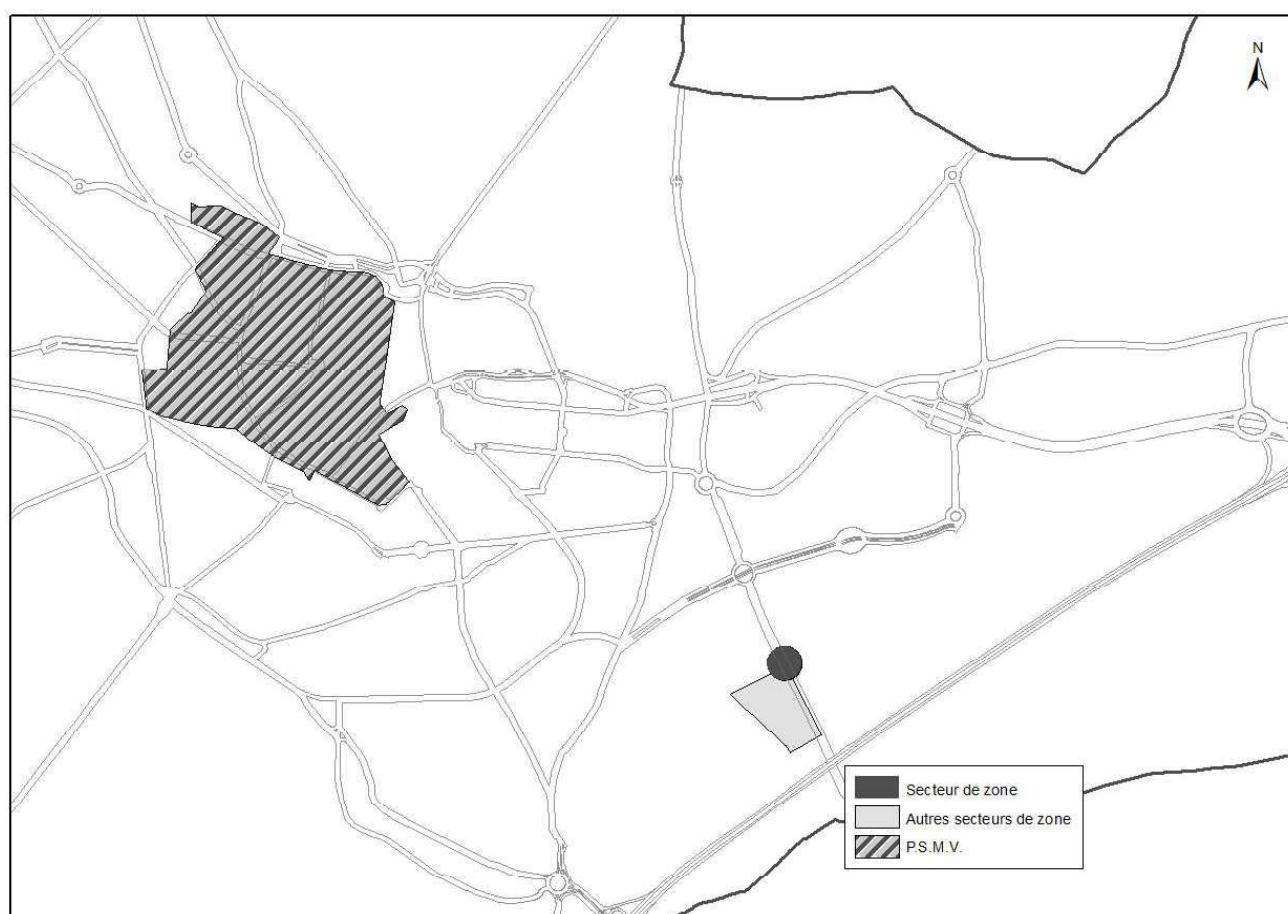
Secteur de zone 13AU-2

DESCRIPTION

Situé au croisement des avenues Raymond Dugrand, Théroigne de Méricourt et Nina Simone, le secteur 13AU-2 couvre la place Pablo Picasso.

Lieu stratégique situé en entrée de ville, la place Pablo Picasso accueille une mixité des fonctions dans un souci de cohérence urbaine et architecturale.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 13AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 : Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 54 mètres NGF.

Article 12 : Dispositions spécifiques au secteur Port Marianne – République où le stationnement devra répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Article 13 : non réglementé

ZONE 14AU

DESCRIPTION

Cette zone non équipée, marquée par une occupation agricole encore prégnante, est caractérisée par la présence de constructions éparses qui émaillent le paysage, ainsi que celle imposante des ensembles bâtis du Château de la Mogère et du lycée Pierre Mendès France. S'étendant d'Ouest en Est entre le lycée Mendès France et le couloir d'écoulement du ruisseau du Nègue Cats, elle est délimitée au Nord par l'autoroute A9 et le Château de la Mogère, et au Sud par la limite communale avec Lattes.

Cette zone recouvre pour partie l'emprise de la ZAC OZ 1.

LOCALISATION

Secteur Méjanelle Pont-Trinquat



PRINCIPAUX OBJECTIFS

Réalisation d'un nouveau quartier, composé principalement de logements, de grands équipements métropolitains, de bureaux, de commerces, de services, organisés autour de la future gare TGV, d'un pôle d'affaires, et en bordure du futur parc du Nègue Cats.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE ZONE

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique. Une ZAC a été mise en place, pour mettre en oeuvre cette cohérence. Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire. Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'Est. Ce nouveau quartier a vocation à devenir le futur pôle tertiaire d'envergure européenne de l'agglomération montpelliéraine, et à accueillir un parc urbain (Parc du Nègue-Cats) rayonnant à l'échelle du grand territoire et permettant aussi la mise en valeur de zones naturelles attenantes à l'urbanisation du quartier de la ZAC OZ 1

Dans une volonté de mixité urbaine, le quartier répond aussi à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et promeut un environnement de qualité, prenant en compte de manière spécifique des problématiques de déplacements et de stationnement, en lien avec la démarche d'Eco-cité, en s'appuyant sur la desserte par le réseau de transports en commun (prolongation de la ligne 1 du tramway) et une organisation particulière du mode de stationnement.

Cette urbanisation nouvelle intègre la présence du futur Pôle d'Echange Multimodal Montpellier Sud de France (Gare Nouvelle) ainsi que des infrastructures nouvelles : déplacement de l'A9 et Contournement ferroviaire Nîmes Montpellier. Elle présente un caractère mixte avec dans la partie urbanisée des constructions dédiées à de l'activité (bureaux, commerces, hôtels, services...) mais également à de l'habitat de taille et type divers, qui s'implanteront autour des espaces publics structurants : le cours de la gare, les mails actifs Nord et Sud, les stations de tramway...

b) Traductions réglementaires

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » : en dehors des implantations obligatoires, implantation soit en alignement soit avec un retrait maximum de 5 mètres.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ». Une règle de hauteur maximale est définie pour la plus grande partie de la zone à 54 mètres NGF.

Article 11 : « Aspect extérieur ». Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 12 : « Stationnement des véhicules ». Il est imposé un nombre ou une surface maximale pour les constructions de commerces et de bureaux. Pas de nombre minimal, y compris pour les constructions à usage résidentiel.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Non réglementé.

Article 14 : « Coefficient d'occupation des sols ».

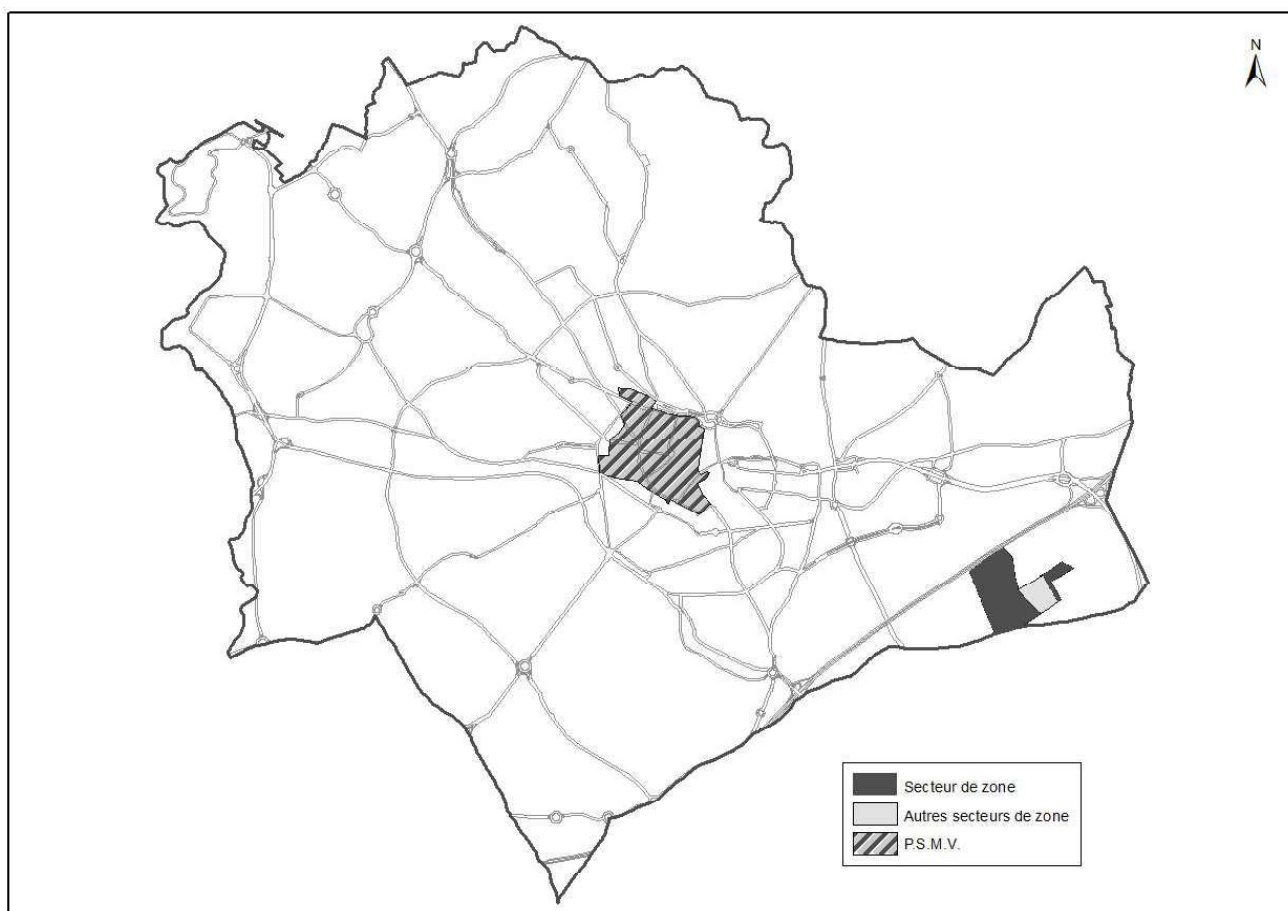
Non réglementé.

Secteur de zone 14AU-1

DESCRIPTION

Situé entre l'A9 actuelle et la rue Fontaine de la Banquière, le secteur 14AU-1 correspond essentiellement à la trame bâtie du nouveau quartier avec un principe de mixité des fonctions urbaines admettant les constructions destinées notamment à l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.

LOCALISATION

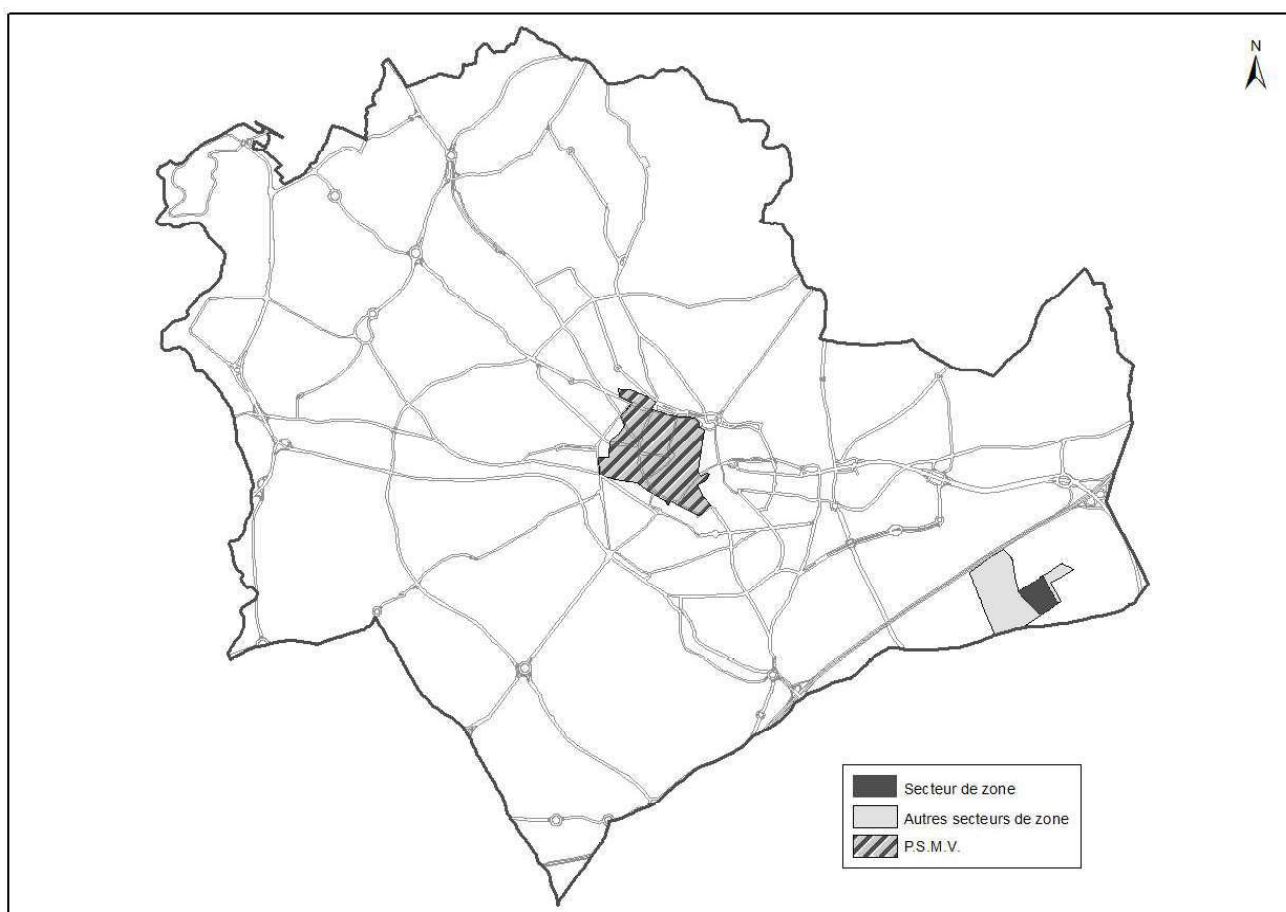


Secteur de zone 14AU-2

DESCRIPTION

Situé entre la route de Vauguières, la rue du Mas des Brousses et la rue Fontaine de la Banquière, le secteur 14AU-2 intègre les grandes infrastructures de transports dans le prolongement du futur Pôle d'échange multimodal Montpellier Sud de France, avec des aménagements urbains et paysagers d'envergure accompagnant ces équipements au sein du nouveau quartier : ouvrages hydrauliques, parcs de stationnement, écrans acoustiques, espaces verts..., avec en outre des équipements de loisirs, de sports, d'animation, de détente, de restauration, de service public et d'intérêt collectif.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 14AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées à de l'habitation.

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux et à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, autres que celles concernées par l'article 2

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis les aménagements, installations et constructions liés à des fonctions hydrauliques, de stationnement, de protection acoustique, d'espaces verts et paysagers, d'animation, de détente et de loisirs, de sports, de restauration, de service public ou d'intérêt collectif.

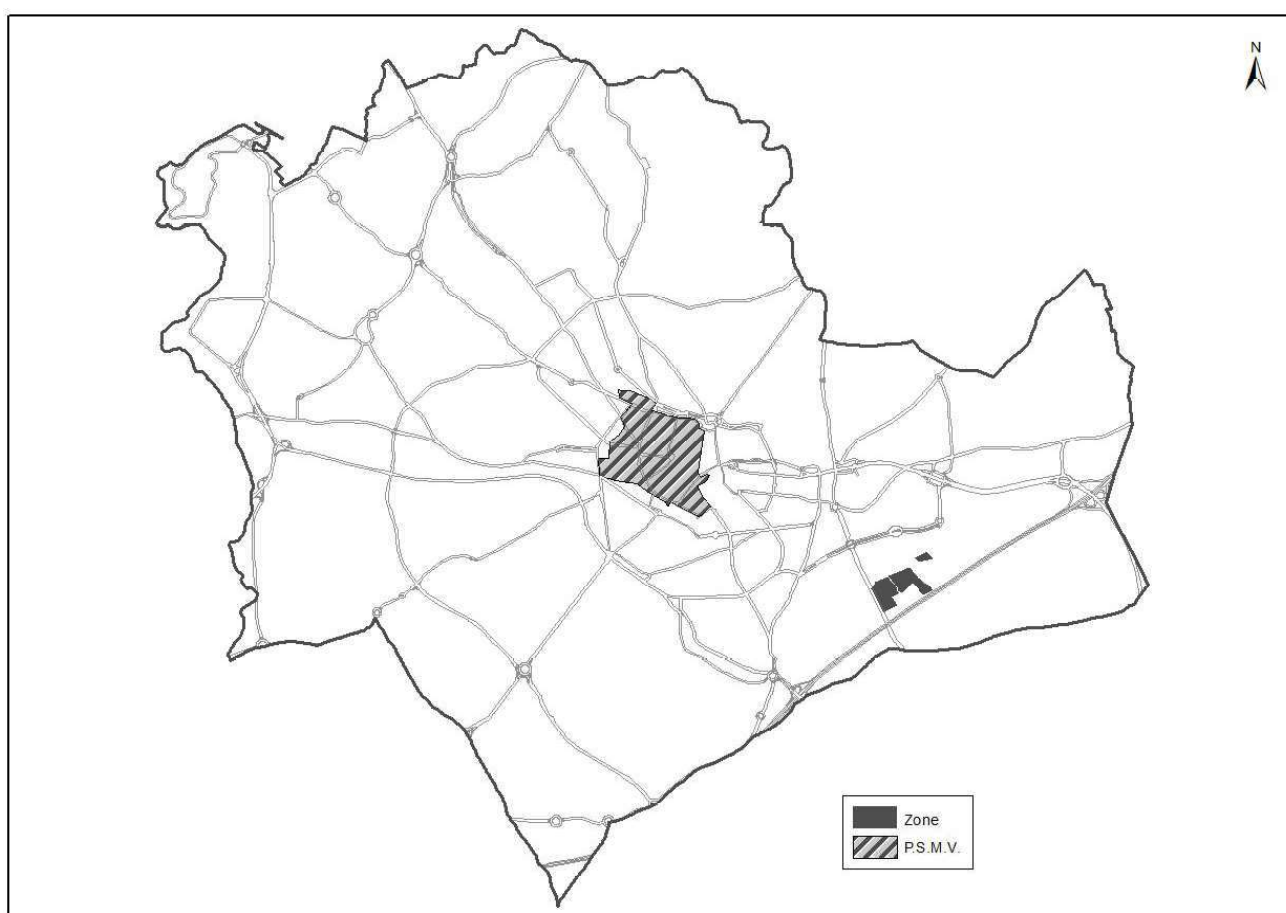
ZONE 15AU

DESCRIPTION :

Située au sud-est de Montpellier, la zone 15AU a une superficie d'environ 15 ha. Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne – République, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

LOCALISATION :

Port Marianne - République : Avenue Raymond Dugrand, Place Pablo Picasso, Avenue Nina Simone, autoroute A9, rues du Mas Rouge, du Mas de Barlet et de la Cavalade.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de République sont notamment les suivants :

- Réaliser un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers centraux de Port Marianne ;
- Développer l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de tramway ;

-Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants exprimés sur cette partie de la commune dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville dans l'ensemble de ses nouveaux quartiers depuis 30 ans ;

-Participer à la requalification de l'avenue Raymond Dugrand ainsi qu'à la composition de la place Pablo Picasso par la création d'un front urbain structuré et ordonné ;

-Contribuer à l'aménagement de façades urbaines le long de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge, en cohérence avec la conception des quartiers voisins ;

-Valoriser la perception de la façade urbaine du quartier depuis l'autoroute A9 ;

-Aménager les abords de la Lironde dans le prolongement des aménagements déjà réalisés en privilégiant, dans un contexte paysager, les continuités des modes de déplacement doux (piétons et cycles) entre les berges de la Lironde et le reste du quartier, notamment le parc Marianne, situé plus au Nord ;

-Préserver le secteur paysager du bassin de rétention de la Lironde et valoriser sa localisation en vitrine de l'autoroute A9 ;

-Répondre aux besoins en matière d'équipements publics, notamment en matière de petite enfance, d'enseignement et de sport, qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) **ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.**

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies pour ce secteur compte tenu de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

a) Orientations d'aménagement

La ZAC Port Marianne - République, d'une superficie de 21,1 ha située entre l'avenue Raymond Dugrand, l'avenue Nina Simone, la rue du Mas Rouge et l'A9 constitue un quartier nouveau qui répond aux objectifs d'ensemble de la Ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage de la ville à l'Est. Ce projet contribue à répondre à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier, en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions urbaines, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements en favorisant les déplacements doux sur

l'Avenue Raymond Dugrand et l'avenue Nina Simone et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation nouvelle, inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présente un caractère mixte, à dominante de logement. Elle participe notamment à la poursuite de l'équipement de la ville et à la valorisation de ses entrées, tout en assurant une composition urbaine centrée sur un espace public paysager unifiant le lit de la Lironde et le bassin de rétention hydraulique. Elle vise également à assurer une continuité avec les autres quartiers et à offrir une vitrine urbaine attractive depuis l'A9.

b) Traductions réglementaires :

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Une règle de hauteur maximale est définie sur l'ensemble de la zone à 54 mètres NGF.

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

Article 12 : « Stationnement »

Le stationnement devra répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone est de 200 000 m².

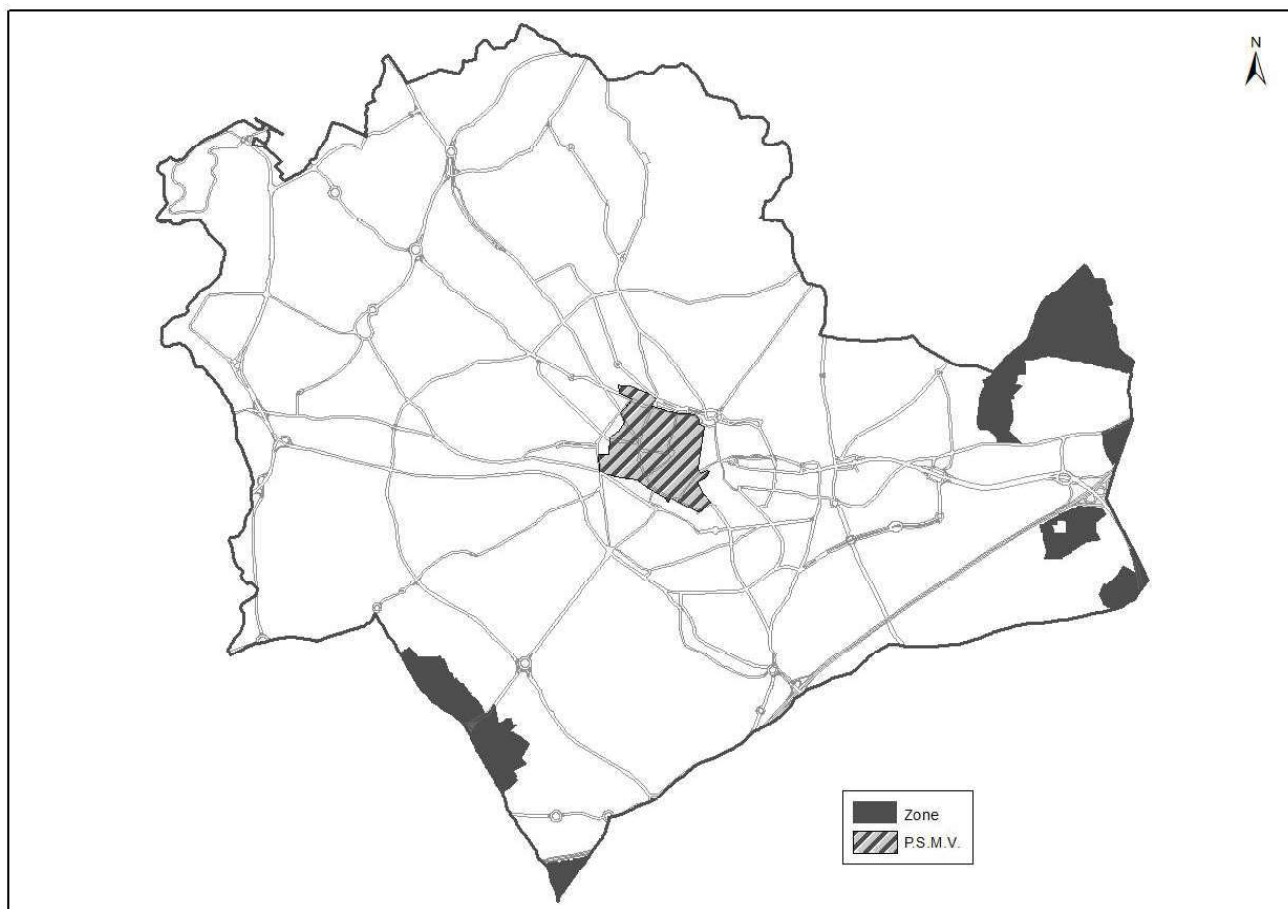
ZONE A

DESCRIPTION :

La commune de Montpellier, malgré ses 225 392 habitants, et sa position en centre d'agglomération possède encore quelques terrains à usage agricole.

LOCALISATION :

Mas Nouguier, Rieucoulon, Mas de Tendon (au sud de l'autoroute A9), Montauberou, Valedeau, Grand Grès, La Méjanelle, La Banquière.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de l'activité agricole

Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Corps de règle spécifique à une zone où ne sont autorisées que les constructions à usage agricole, à l'exception des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Article 2 : « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ». Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

L'assainissement autonome est autorisé sous les mêmes conditions que pour le secteur 2AU-4, dans la mesure où cette zone n'est bien souvent pas équipée de réseaux d'assainissement public.

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

Règle de recul généralisée par rapport aux voiries, soit 10m minimum.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect avec recul minimum important par rapport aux constructions voisines $L \geq H$ et $L \geq 6m$.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 7m (dérogation possible pour besoins spécifiques localisés liés à l'activité agricole).

Article 12 « Stationnement des véhicules ». Non réglementé

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé.

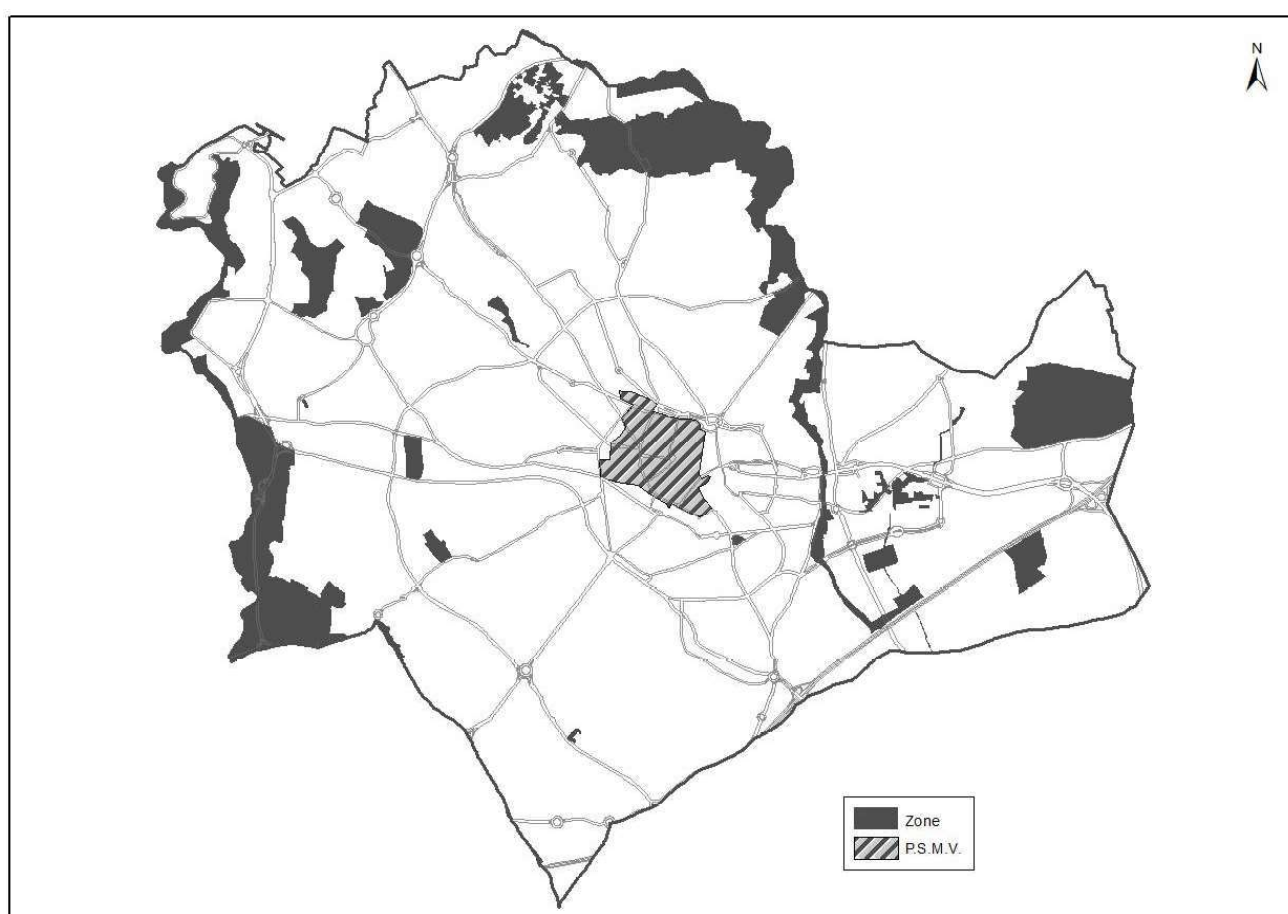
ZONE N

DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites, de « coupures vertes ».

LOCALISATION :

Quatre Seigneurs, Montmaur, Lavalette, le Lez vert, les berges du Lez, la Mogère, domaine de Grammont, Parc Marianne, les berges de la Lironde, Jardins de la Lironde, parc Richter, le clos de l'Hirondelle, les berges du Rieucoulon, Mas d'Estor, la Piscine, Château Bon, les berges de la Mosson, Bionne, Malamort, château Bonnier de la Mosson, le lac des Garrigues, Malbosc, château d'O, Verdanson, cimetières de Celleneuve, Saint-Lazare, Saint-Etienne, protestant, le nord du parc du Negue Cats.



PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpelliérains, en conservant leur caractère naturel.

La zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur N-1 : secteur naturel non aménagé.
- Le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés).
- Le secteur N-3 des Jardins de la Lironde destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs)
Ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde.
- Le secteur N-4 de Richter destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs).
- Le secteur N-5 couvrant les 4 cimetières de la Ville : Celleneuve ; Saint Lazare ; Saint Etienne ; Protestant.
- Le secteur N-6 destiné à la réalisation du parc du Nègue Cats dans la ZAC OZ1.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Corps de règles adapté au caractère spécifique de cette zone où la contrainte principale est celle exprimée aux articles 1 et 2 qui en limite fortement la constructibilité.

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Dans le souci de préserver l'environnement naturel, ne sont autorisés que les équipements publics ou d'intérêt collectifs, les réhabilitations ou les extensions mineures de constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

L'assainissement autonome est autorisé sous les mêmes conditions que pour le secteur 2AU-4, dans la mesure où cette zone n'est bien souvent pas équipée de réseaux d'assainissement public.

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

Règle de recul généralisée par rapport aux voiries, soit 10m minimum.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect avec recul minimum important par rapport aux constructions voisines $L \geq H$ et $L \geq 6m$.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

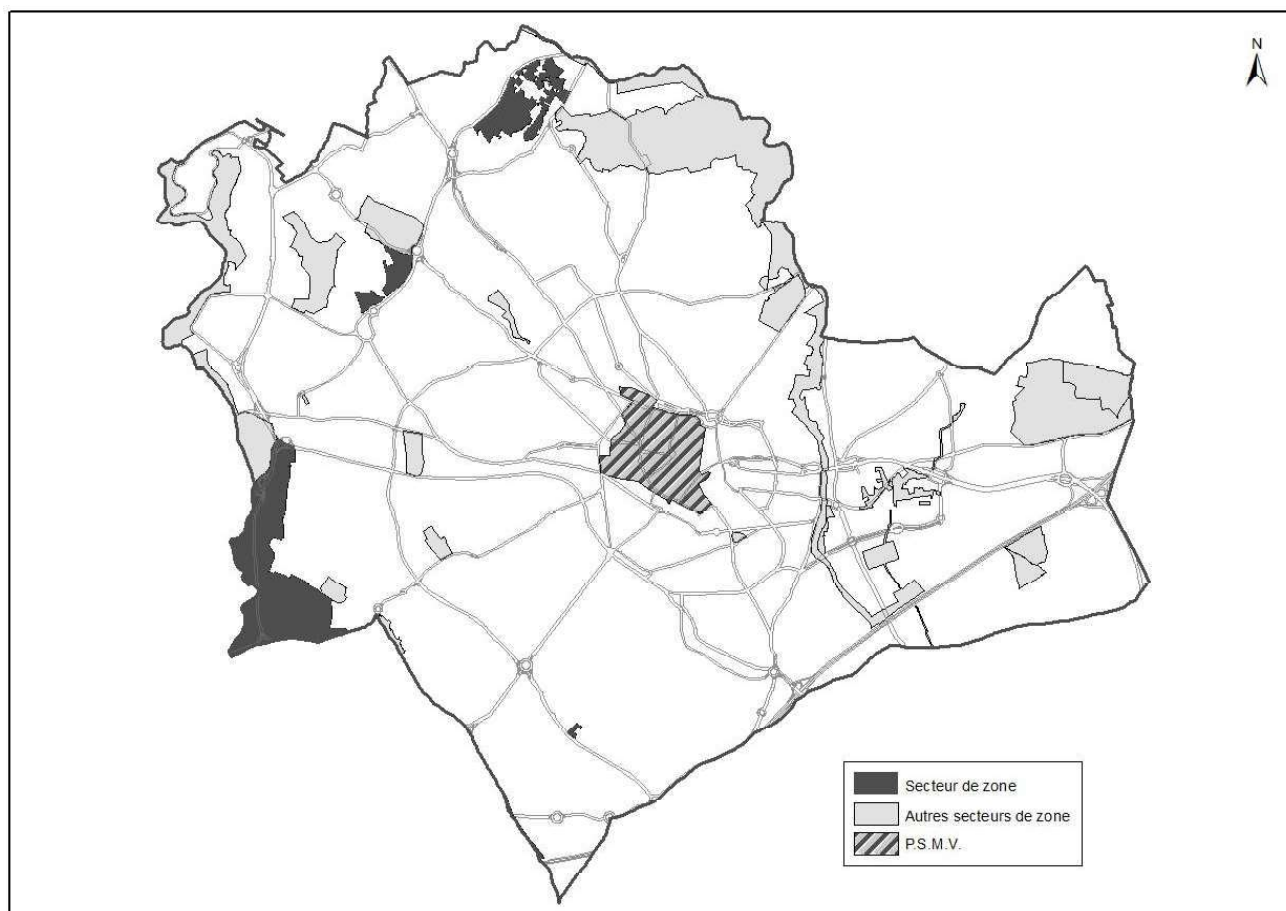
Non réglementé.

Secteur de zone N-1

DESCRIPTION

Le secteur de zone N-1 constitue le secteur de base de la zone N.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone N et celles à caractère général décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

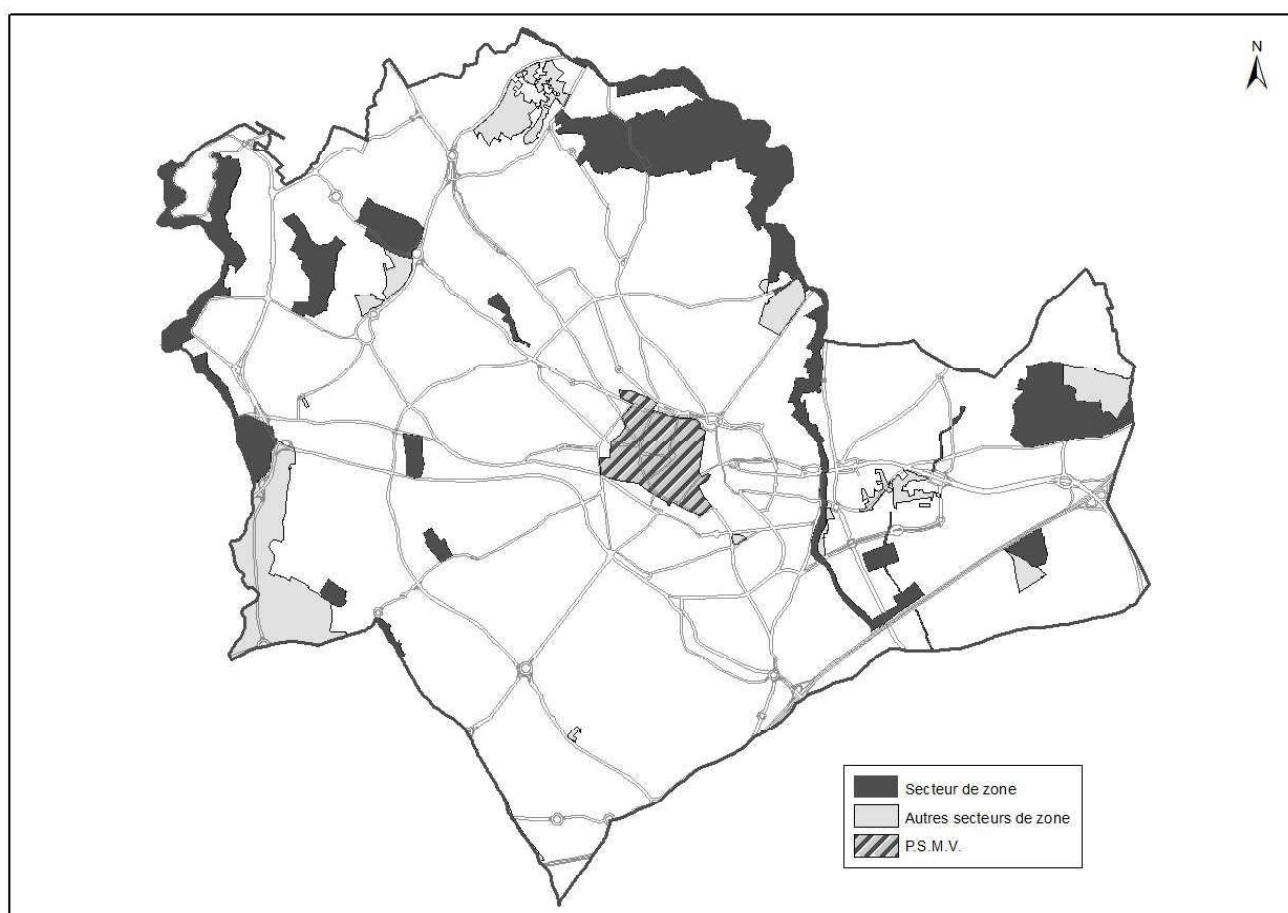
Est autorisé dans ce secteur de zone, à condition de respecter le caractère naturel de la zone, le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs).

Secteur de zone N-2

DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

LOCALISATION

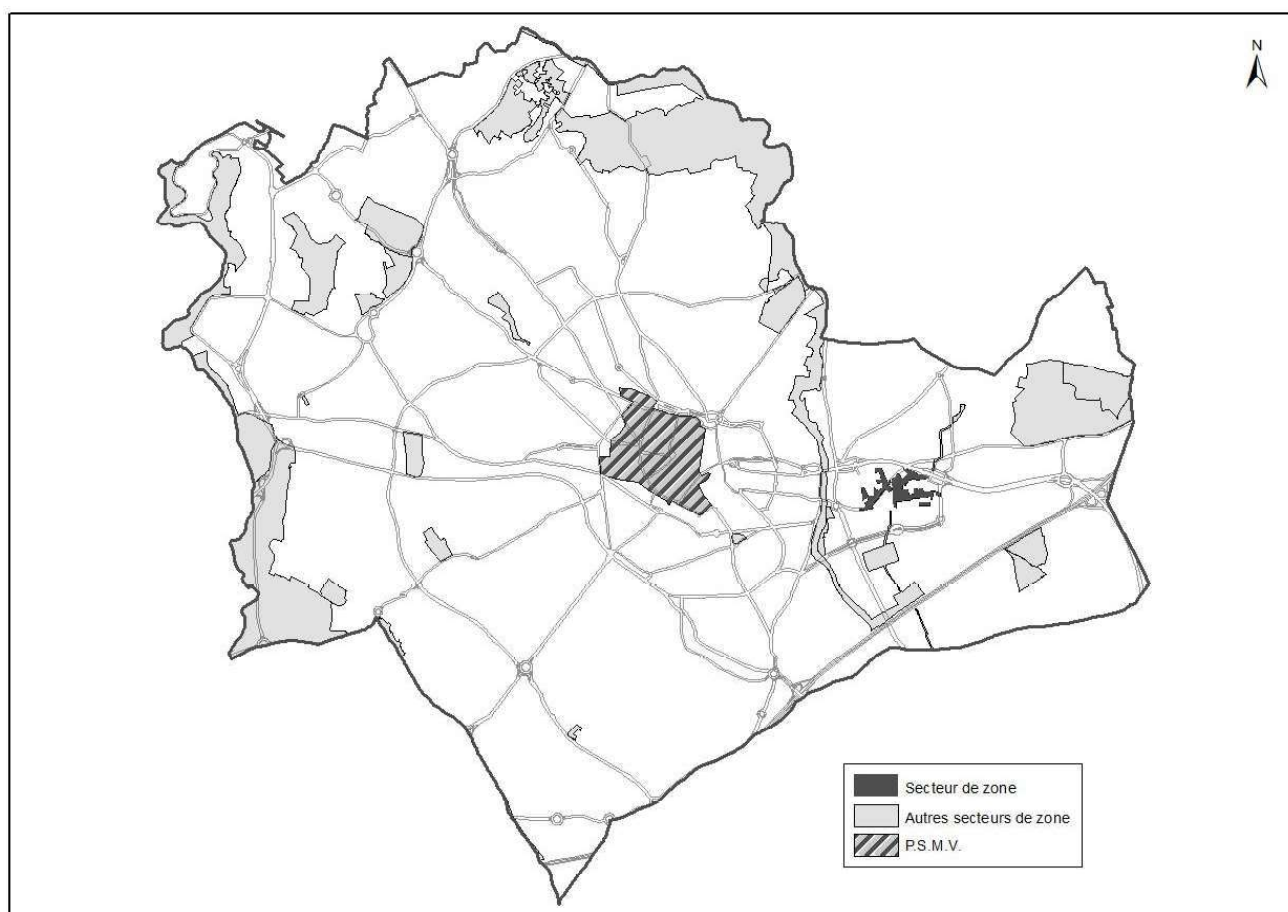


Secteur de zone N-3

DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

LOCALISATION



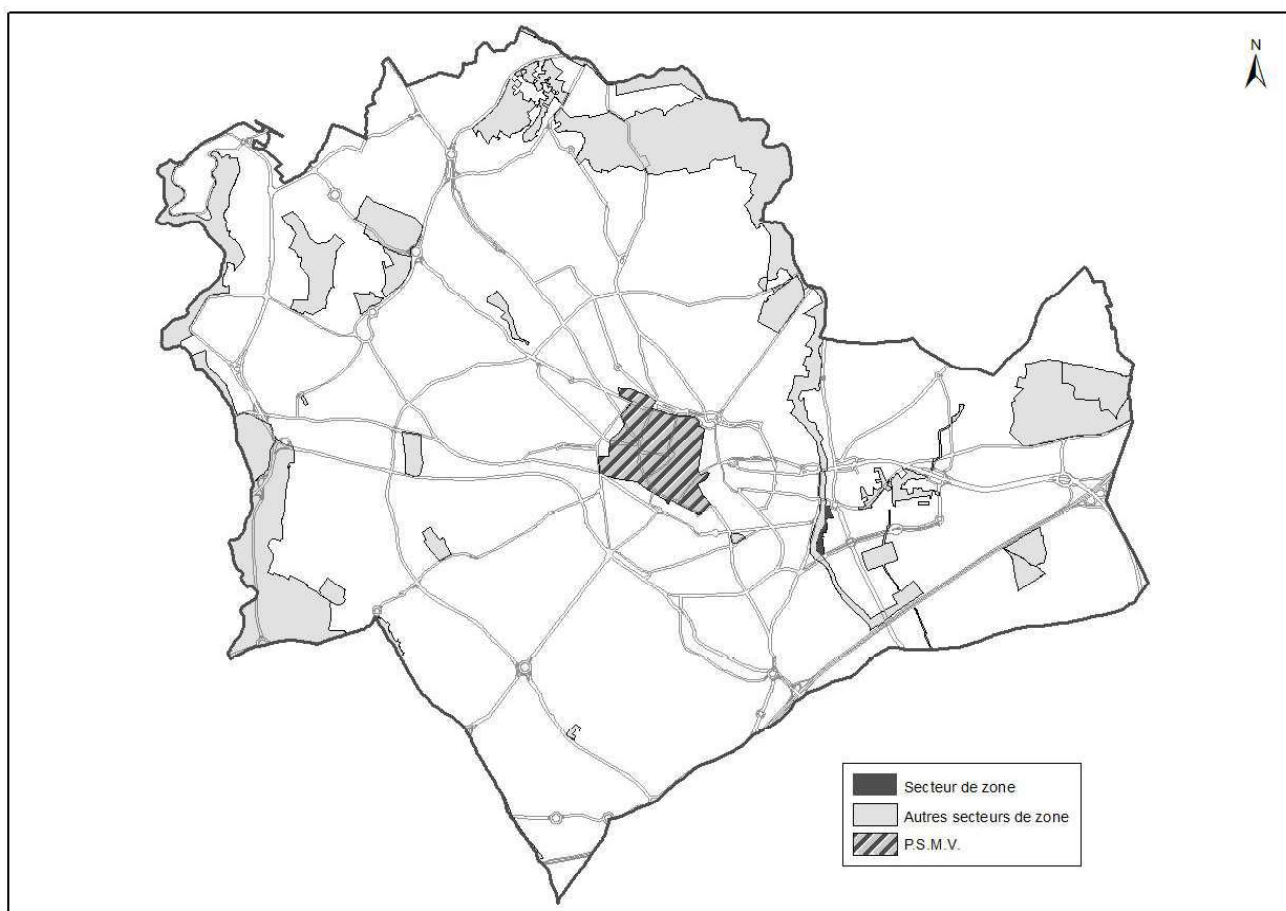
Secteur de zone N-4

DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

LOCALISATION

Zone N et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).



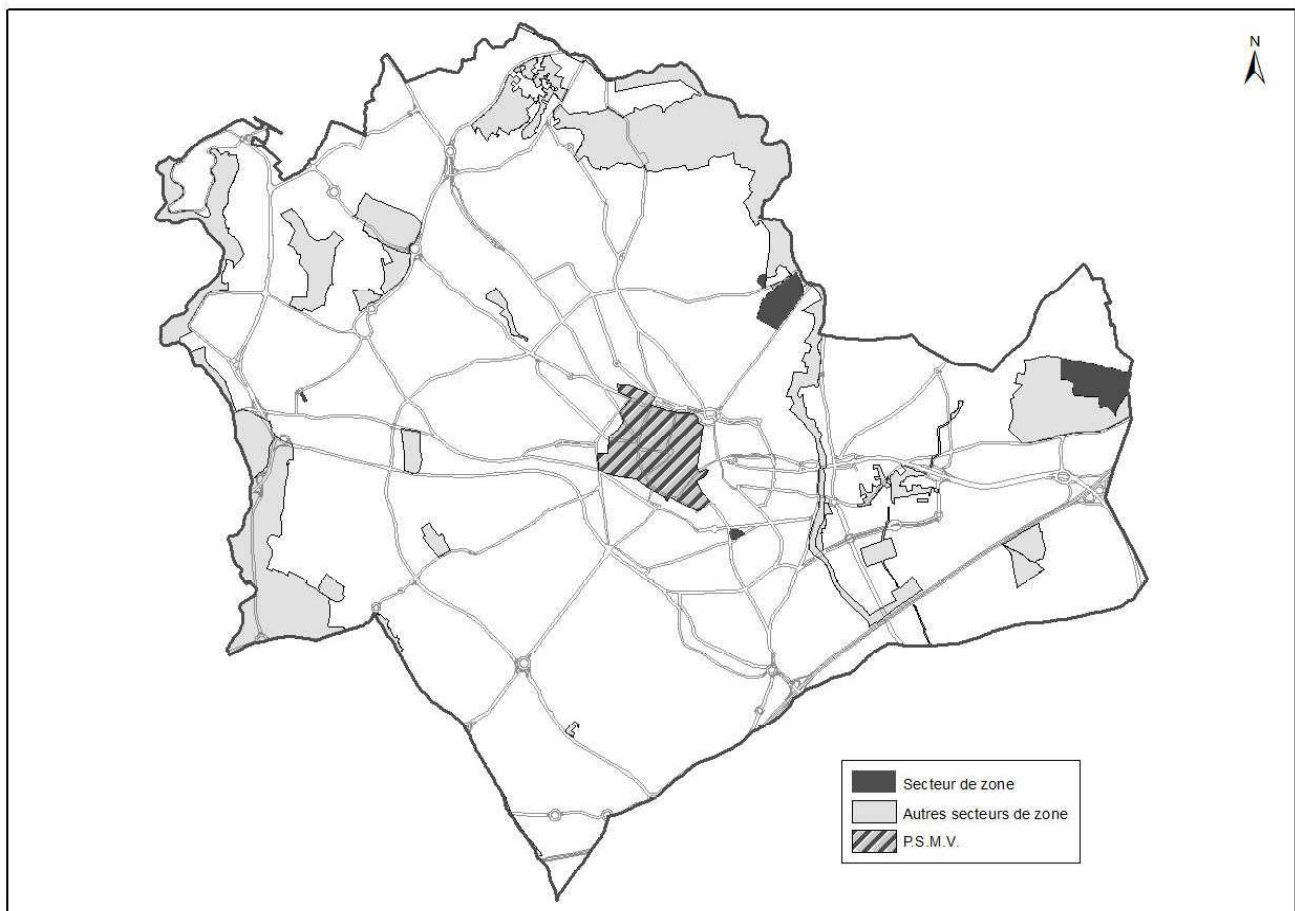
Secteur de zone N-5

DESCRIPTION

Le secteur N-5 couvre les quatre cimetières de la Ville.

LOCALISATION

Celleneuve, Avenue de Saint Lazare, Grammont, Boulevard de Strasbourg.

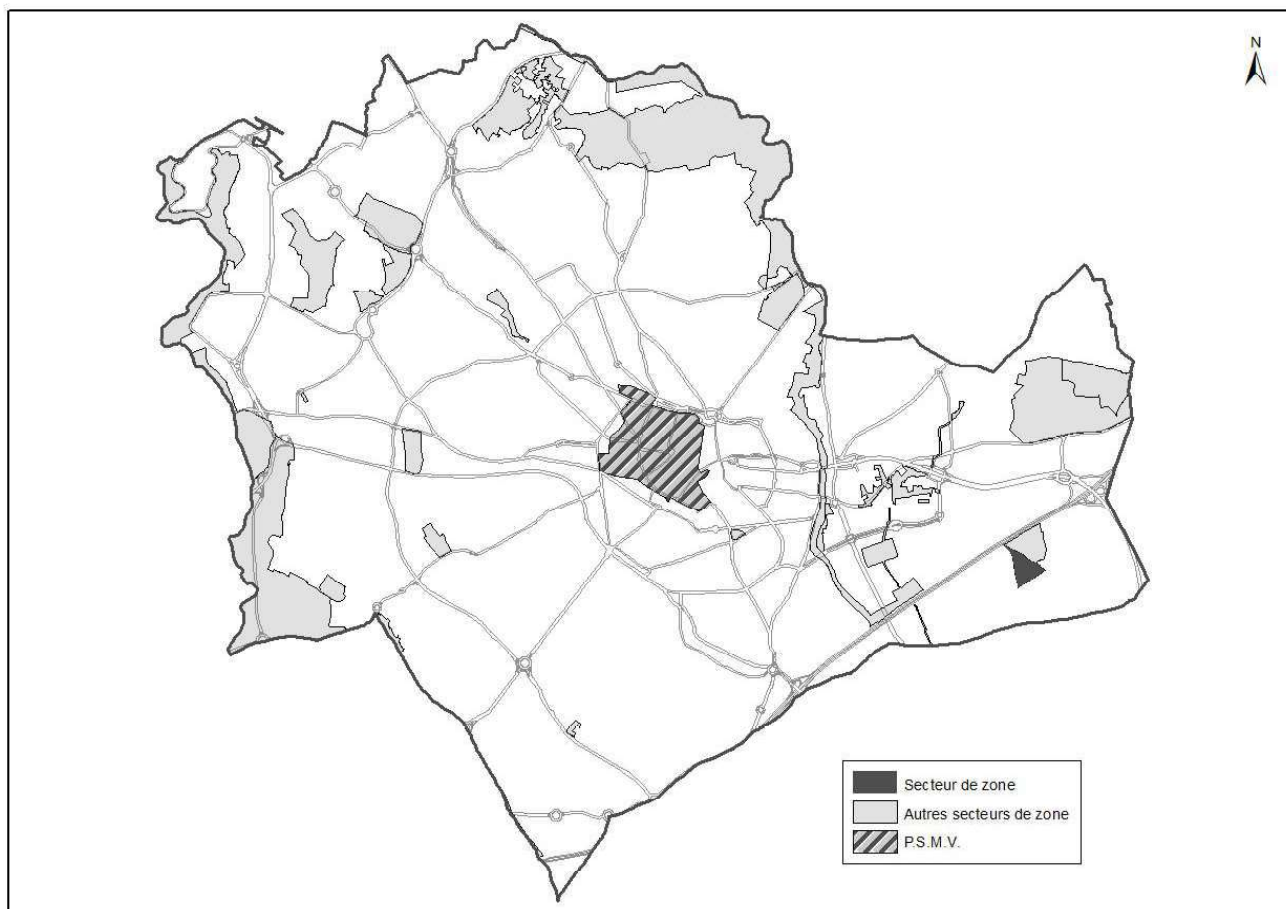


Secteur de zone N-6

DESCRIPTION

Le secteur est destiné à accueillir le parc du Nègue Cats.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

1) Dans l'ensemble de la zone :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :

- Les installations et constructions légères liées à son fonctionnement et à la fréquentation du public, ainsi que des équipements nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (aménagement hydrauliques, voies de circulation, stationnement des véhicules...).
- Les réhabilitations des bâtiments existants.
- Les extensions mesurées des bâtiments existants, à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante.

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

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

3) 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.

Outre les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :

- les installations et les constructions légères liées la mise en valeur des espaces naturels et à l'exercice d'activités de plein air en particulier pour la promenade, la détente, l'animation, les sports, les loisirs, la restauration ; ainsi que tout équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à celles-ci.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions » :

15 mètres

Article 14 : « Coefficient d'occupation des sols »

Non réglementé.

Tableau récapitulatif des surfaces :

PLU approuvé	
N	743 ha
A	241 ha
AU	1 081 ha
U	3 591 ha
PSMV	21 ha
Total	5 707 ha
EBC	394 ha

III.3. Motifs des emplacements réservés.

Des emplacements réservés ont été mis en place pour chaque projet d'équipement public (voirie ou autres) suffisamment étudié pour être localisé avec la précision d'un plan au 2000^{ème} (échelle des documents graphiques du règlement) et pour lesquels le foncier n'est pas totalement acquis par la collectivité bénéficiaire ou les travaux d'aménagement non encore complètement réalisés.

Dans les périmètres de ZAC les équipements publics (voirie et autres) projetés ont été localisés conformément à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme. En plus de cette représentation, des emplacements réservés ont été mis en place pour certains projets d'équipement public, seulement quand le niveau de définition du projet d'aménagement d'ensemble de la ZAC permettait leur localisation de manière très précise.

L'ensemble des emplacements réservés du PLU sont décrits et justifiés dans les deux sous-chapitres suivants.

Les nouveaux emplacements réservés ou ceux qui ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente révision de POS sont repérés.