

ZONE 7AU

CARACTERE DE LA ZONE

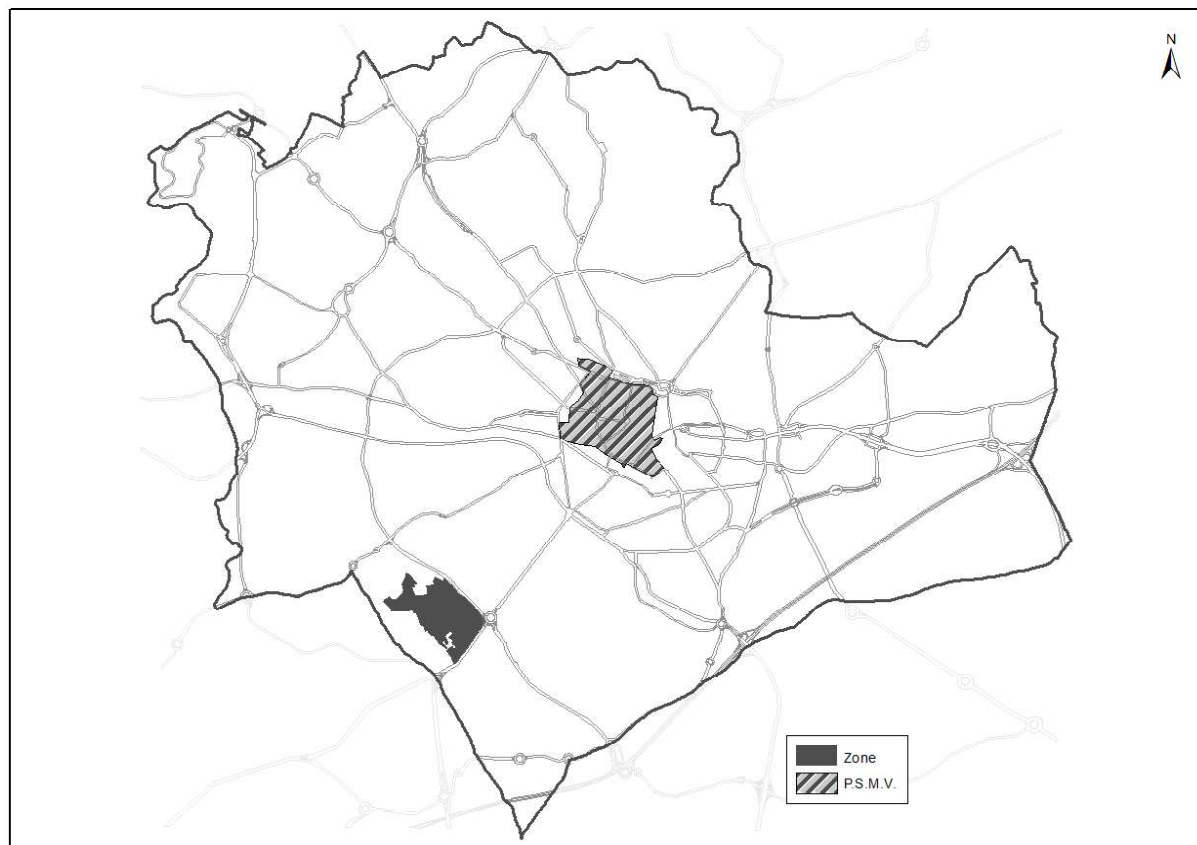
DESCRIPTION :

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 (logements sociaux – logements 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 ».

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

La zone comporte 4 secteurs :

- le secteur 7AU-1 situé le long des espaces publics et des axes de communication ;
- le secteur 7AU-2 ;
- le secteur 7AU-3 correspondant à une zone de hameau existant dont le règlement permet l'évolution et la recomposition.
- le secteur 7AU-4, secteur spécifique au projet d'aménagement du complexe de rugby Altrad Stadium.

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. Un secteur spécifique est affecté au complexe de rugby.

Ces secteurs se distinguent notamment par leur forme urbaine et leur densité. Ils intègrent des règles d'implantation particulière des constructions le long de certains axes de voie publique définis au plan. Ils comprennent aussi des périmètres particuliers de hauteurs prenant en compte le caractère des lieux, la topographie et les franges existantes.

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

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.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans tous les secteurs :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

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

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

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

Les habitations légères de loisirs.

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

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

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

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

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

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sans condition les constructions et installations nécessaires à la réalisation du Contournement Ouest de Montpellier.

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone,
- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

b) Règles particulières :

Sans préjudice des règles définies au paragraphe 2) suivant :

Aux dispositions édictées au paragraphe a) précédent s'ajoutent les règles suivantes :

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement – concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises dans le secteur.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

- Sont admises 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 et n'entraînent pas de changement de destination :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

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

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

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

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

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération

du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « *définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole* ») :

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

Logements locatifs sociaux (LLS)

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

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

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

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

Logements en accession abordable

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 1er juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

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

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

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

Cette disposition n'est pas applicable :

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

Article 3 : Accès et voirie

Dans tous les secteurs :

a) Accès :

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

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

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

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

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

b) Voies privées :

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

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

Les voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres pour les voies à sens unique et à 5.80 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Les voies privées nouvelles, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 3.50 mètres.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Dans tous les secteurs :

a) Eau potable :

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution existant ou prévu.

Les raccordements ou réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le règlement du service d'eau potable applicable à la ville de Montpellier et par le code de la santé publique, notamment son article R.1321-54.

b) Eaux usées / Eaux pluviales :

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

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

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

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

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site (Cf. art 5 caractéristiques des terrains). En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter, notamment pour les opérations effectuées sur des parcelles non desservies par un réseau d'assainissement collectif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement collectif qui sera obligatoire, dans les délais légaux.

c) Electricité :

Les branchements "électricité" devront être établis en souterrain.

d) Déchets ménagers :

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Dans tous les secteurs :

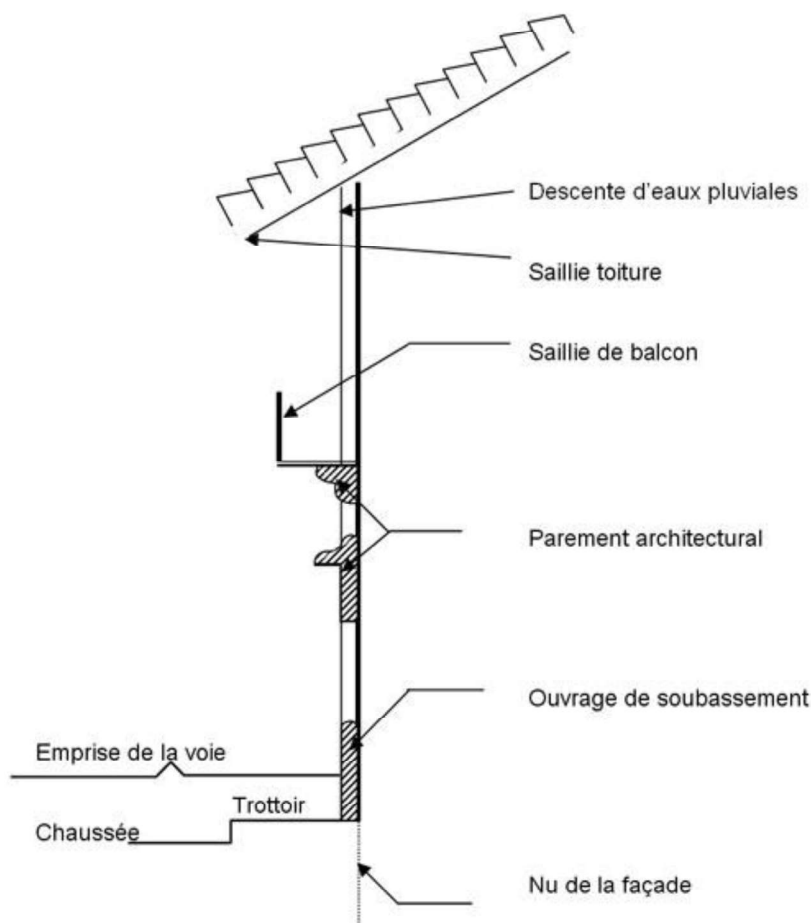
Non réglementé.

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

Définition de l'alignement :

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

SCHEMA TYPE DE FACADE



1) Dans tous les secteurs :

Principe général :

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

Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical du nu de celles-ci.

2) Dans le secteur 7AU-1 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes, 6), 7), 8) et 9) suivants :

Les constructions devront respecter, pour au moins 50% de leur linéaire, les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement.

En dehors de ce cas, les constructions seront implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3,50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3,00 mètres avec une largeur minimum de 2,50 mètres sur les voies piétonnes.

3) Dans le secteur 7AU-2 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes 6), 8) et 9) suivants :

Les constructions devront respecter, pour au moins 50% de leur linéaire, les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement.

En dehors de ce cas, le premier niveau habitable des constructions sera implanté à l'alignement. Les niveaux supérieurs des constructions pourront être en recul par rapport à celui-ci à condition d'en être au moins distant de 3 mètres.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois, autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3.50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3.00 mètres avec une largeur minimum de 2.50 mètres sur les voies piétonnes.

4) Dans le secteur 7AU-3 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sans préjudice des dispositions définies aux paragraphes 7) et 8) suivants :

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait maximum de 15 mètres par rapport à celui-ci. En cas de retrait, la construction nouvelle devra être en cohérence avec la construction existante.

Dans tous les cas, les surplombs sur l'espace public seront toutefois, autorisés sous réserve de respecter une hauteur de 4,80 mètres sur une largeur minimum de 3.50 mètres sur les voies ouvertes à la circulation des véhicules et de 3.00 mètres avec une largeur minimum de 2.50 mètres sur les voies piétonnes.

5) Dans le secteur 7AU-4 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

D'une manière générale, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voiries ou en retrait.

6) Le long de l'axe 1 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 1 et l'axe 2 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées en retrait maximum de 4 mètres par rapport à l'alignement de l'axe 1.

Les constructions édifiées dans les autres cas à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique seront implantées à l'alignement.

7) Le long de l'axe 2 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 2 et l'axe 3 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées à l'alignement de l'axe 2.

Les constructions édifiées dans les autres cas à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique seront implantées en retrait de 2 mètres par rapport à l'alignement.

8) Le long de l'axe 3 représenté au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 3 et de l'axe 2 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées à 2 mètres de l'alignement de l'axe 3.

Un débord en surplomb ou au sol est admis par rapport à l'implantation obligatoire définie dans les documents graphiques du règlement dans la limite de 3 mètres et sur un linéaire au plus de 30 % de la façade de la construction ou pour les constructions implantées à l'intersection de deux voies ouverte à la circulation publique.

Les constructions implantées à l'alignement n'auront pas la possibilité d'un retrait de 3 mètres minimum à compter premier niveau de la construction.

9) Le long des axes 4 et 5 représentés au document graphique du règlement :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions édifiées à l'angle de l'axe 4 et l'axe 5 représentés aux documents graphiques du règlement seront implantées au minimum en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement des axes 4 et 5.

10) Le long des avenues de Toulouse et du boulevard Paul Valéry :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent :

Les constructions devront respecter les implantations obligatoires et le retrait minimum tels qu'indiqués aux documents graphiques du règlement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**a) Principe général :**

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

b) Règles particulières :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à celle-ci.

En cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les bâtiments pourront être édifiés dans la marge de reculement définie et jusqu'à la limite séparative.

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

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

1) Dans tous les secteurs :

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

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

2) Dans le secteur 7AU-1 :

- a) Le long du linéaire de hauteur maximale particulière des constructions indiqué au document graphique du règlement :

27 mètres.

- b) Dans le périmètre de hauteur en bordure de la place de Flandres Dunkerque :

35 mètres

- c) Dans le périmètre de hauteur situé à l'angle du boulevard Paul Valéry et de la rue de Bugarel :

43 mètres

- d) Dans les autres cas :

24 mètres pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique ;

21 mètres pour les autres constructions.

3) Dans le secteur 7AU-2 :

- a) Le long du linéaire de hauteur maximale particulière des constructions indiqué au document graphique du règlement :

27 mètres

b) Dans les autres cas :

15 mètres.

4) Dans le secteur 7AU-3 :

12 mètres.

5) Dans le secteur 7AU-4 :

Non réglementé.

Article 11 : Aspect extérieur

1) Dans tous les secteurs :

Les murs séparatifs les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Les murs pignons des constructions doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Aucune façade aveugle n'est autorisée, sauf si elle est destinée à être contiguë d'une autre construction dans le cadre d'une façade urbaine continue.

La construction sera sous forme de toit terrasse. L'utilisation des toits en pente n'est admise que pour les constructions à l'angle des voies et emprises publiques ou présentant une composition architecturale particulière.

Aucun réseau technique ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par une surtoiture.

Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime.

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

Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.

Les constructions d'angle recevront un traitement spécifique qui permettra leur identification.

Tous les blocs techniques en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon d'aspect métallique.

2) Dans les périmètres d'indice "W" :

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

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

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);

- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la Ville.

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

Article 12 : Stationnement de véhicules

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

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

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

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

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

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

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

b) Règles particulières :

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

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

- constructions destinées à l'habitation :

1 place par 50 m² de surface de plancher (avec un minimum de 1 place par logement)

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux

résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées aux bureaux :

1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

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

1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements

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

2) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

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

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

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

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

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

3) Rappel :

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

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

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Dans tous les secteurs :

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

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

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

Les espaces libres des constructions devront être végétalisés à l'exception des espaces piétonniers qui pourront être traités en matériaux minéral.

Dans le cas de constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'espace libre séparant la construction de la voie ou emprise publique sera végétalisé sauf au droit des entrées, accès et des parvis des équipements publics.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

1) Dans les secteurs 7AU-1 et 7AU-2 :

Les secteurs 7AU1 et 7AU2 constituent ensemble et pour partie (en ce qui concerne le secteur de zone 7AU-2) un îlot au sens de l'article L.123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est 240 000 m².

2) Dans les secteurs 7AU-3 et 7AU-4 :

Non règlementé