

## **ZONE AU0**

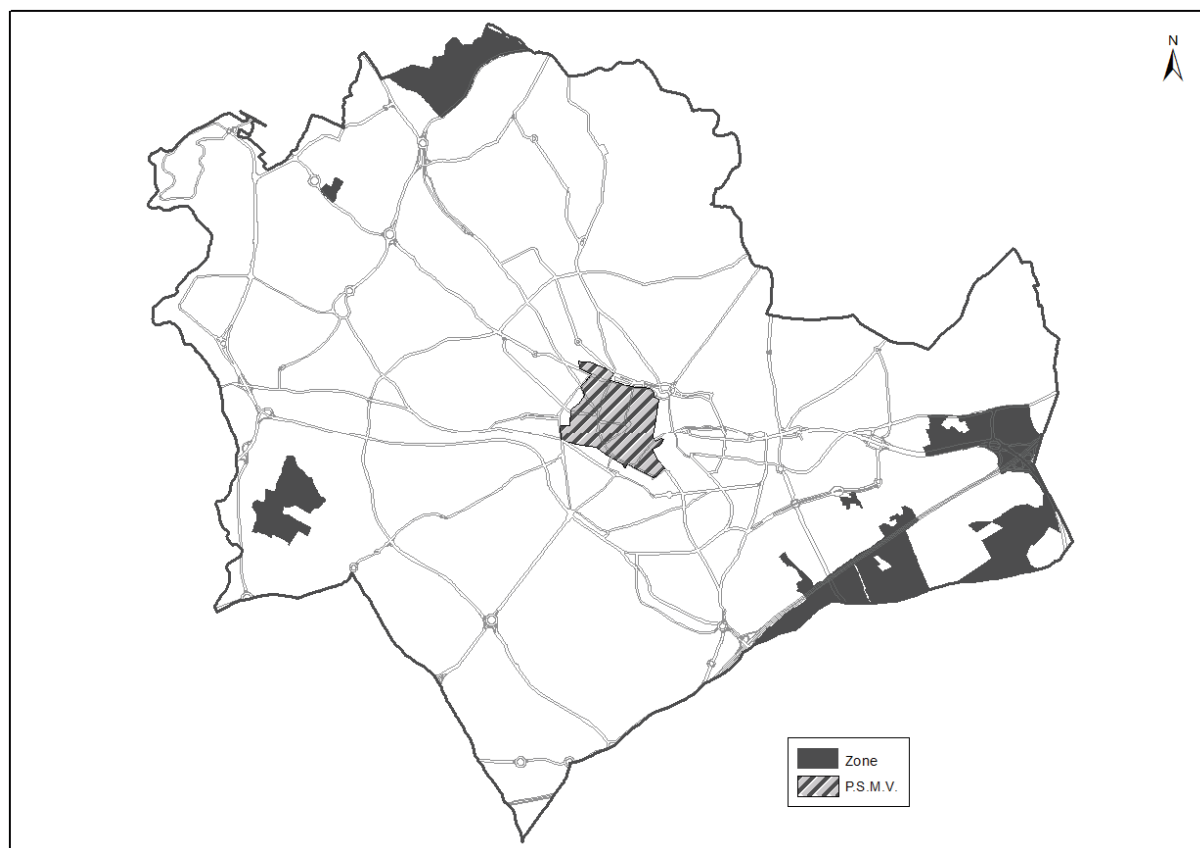
### **CARACTERE DE LA ZONE :**

### **DESCRIPTION :**

Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation.

### **LOCALISATION :**

Cavalade/mondial 98, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrierasse, 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.

**PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

- Dans son ensemble la zone AU0 se caractérise par :
  - inconstructibilité de la zone en l'état, excepté pour les équipements publics et les extensions mesurées de bâtiments existants, y compris les installations classées, compte tenu de l'insuffisance de la desserte en réseaux et voirie au regard des projets d'urbanisation d'ensemble projetés pour chacun des secteurs composant cette zone.
- Le cas échéant des prescriptions architecturales particulières, délimitées dans les documents graphiques du règlement, répondant aux dispositions définies dans l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'ajoutent ou se substituent aux règles des secteurs en bordure du linéaire de l'Avenue Raymond Dugrand, de l'avenue Pierre Mendès France et de l'autoroute A9.
- 7 secteurs divisent la zone, correspondant chacun à un projet d'urbanisation future qui seront engagées selon les cas à moyen ou long terme :
  - secteur AU0-1 : secteur d'implantation du nouvel Hôtel de Ville (extension de la ZAC des Consuls de Mer)
  - secteur AU0-2 : Plaine du Pont Trinquat (futur quartier de parc Marianne et ses extensions)
  - secteur AU0-4 : Flaugergues - Mas Julien : nouveau secteur d'urbanisation future
  - secteur AU0-5 : secteur Sud A9 à l'est du Lez : nouveaux secteurs d'urbanisation future
  - secteur AU0-6 : secteur d'extension du quartier Malbosc
  - secteur AU0-8 : secteur d'urbanisation du quartier des Bouisses
  - secteur AU0-9 : Agropolis extension
- Dans le périmètre d'indice "w", la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

**ATTENTION :**

La zone AU0 est partiellement concernée par le plan de prévention des risques d'inondations de la basse vallée du Lez et de la Mosson (P.P.R.I.). Aussi il convient, le cas échéant, de se reporter aux dispositions du règlement du P.P.R.I. qui constitue une servitude d'utilité publique annexée au présent P.L.U.

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

### **1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :**

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques, autres que ceux nécessaires aux équipements visés à l'article 2, paragraphe 3.

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

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

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2, paragraphe 1).

Les constructions ou installations d'intérêt collectif autres que les équipements publics et celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

### **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 4).

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

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 5).

## **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 4 et 5 suivants :

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
  - les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure

- les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au transport et à la distribution d'énergie
- 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 le secteur AU0-1 :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoute la règle suivante :

Sont admises les installations et constructions à usage d'abri de jardin uniquement, liées à l'exercice d'activités agricoles dans le cadre de jardins collectifs.

## **3) Dans le secteur AU0-5**

– Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article, s'ajoute la règle suivante :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leurs sont liés.

Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux

## **4) 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.

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

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

# **Article 3 : Accès et voirie**

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

### **a) Accès**

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

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

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

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

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

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

**b) Voiries privées**

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

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

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

Les nouvelles voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

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

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

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

**a) Eau potable**

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

**b) Eaux usées / Eaux pluviales**

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

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

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

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

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 règlementé

## **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.

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

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) à 5) du présent article.

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

#### **2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

Les constructions seront édifiées au minimum à 25 m de l'axe de l'emplacement réservé pour voirie C54 incluant l'Avenue Raymond Dugrand et la route de Boirargues.

De plus, dans la bande de 75 m par rapport à l'axe de l'Avenue Raymond Dugrand, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 90 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "Avenue Raymond Dugrand".

### **3) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9" :**

- Au nord de l'autoroute A9 :

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

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans les secteurs AU0-1 et AU0-2.

- Au sud de l'autoroute A9 :

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

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 50 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "autoroute A9" dans le secteur AU0-5.

### **4) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "avenue Pierre Mendès France" :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article se substituent les règles suivantes :

De plus, dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'avenue Pierre Mendès France, la somme des projections orthogonales des façades bâties sur l'axe de la voie est limitée à 40 % du linéaire total de cet axe dans le périmètre de prescriptions architecturales "avenue Pierre Mendès France" dans le secteur AU0-4.

#### **5) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:**

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

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

**Dans tous les secteurs :**

#### **a) Principe général :**

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

#### **b) Règles particulières :**

L'implantation des bâtiments en limite séparative est autorisée. Dans le cas contraire, le recul minimal par rapport à la limite séparative sera de 3 mètres.

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

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

**Dans tous les secteurs :**

#### **a) Principe général :**

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

#### **b) Règles particulières :**

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

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 9 : Emprise au sol**

#### **1) Dans le secteur AU0-1 :**

- pour les constructions et installations à usage d'abri de jardin, l'emprise au sol des constructions est limitée à 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les autres constructions : non réglementé.

#### **2) Dans les autres 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, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

#### 1) Dans tous les secteurs :

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

#### 2) Normes spécifiques de la zone :

- dans le secteur AU0-1 :  
.....- pour les constructions et installations à usage d'abri de jardin : 2,50 mètres  
.....- pour les autres constructions : non réglementé
- dans tous les autres secteurs ..... non réglementé

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

- dans les périmètres d'indice "b" : ..... 55 m NGF
- dans les périmètres d'indice "c" : ..... cotes inscrites au plan
- dans les périmètres d'indice "e" : ..... 15 mètres
- dans les périmètres d'indice "f" : ..... 21 mètres

#### 4) Toutefois

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

## Article 11 : Aspect extérieur

#### 1) Dans tous les secteurs :

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.

#### 2) Dans le secteur AU0-1 :

- pour les constructions à usage d'abri de jardin, seuls le bois et le métal pourront être utilisés en matériaux apparents ;
- pour les autres constructions : non réglementé.

#### 3) Dans les autres secteurs :

Non réglementé.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Principes généraux :**

Le stationnement des véhicules a 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.

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 du plan de stationnement longitudinal.

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

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 1) 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 m<sup>2</sup> 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**

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

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

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

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

### **2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "autoroute A9 nord" et "avenue Pierre Mendès France" :**

Dans une bande de 50 mètres pour les secteurs concernés, les espaces libres devront être arborés principalement de résineux plantés en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

### **3) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "Avenue Raymond Dugrand" :**

Dans la bande de recul des constructions imposée à l'article 6 du présent règlement, les espaces libres devront être arborés principalement de pinèdes en bosquets. Dans cette bande, les aires de stationnement sont autorisées sous réserve d'être plantées selon les mêmes principes.

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

Non réglementé.