

# AMENAGEMENT DE LA ZAC NINA SIMONE

## VILLE DE MONTPELLIER



## NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MONTPELLIER



# SOMMAIRE

<b>NOTICE DE PRESENTATION .....</b>	<b>2</b>
1 PRESENTATION DU PROJET .....	2
1.1 Présentation des aménagements.....	2
1.2 Raisons pour lesquelles le projet a été retenu au regard des dispositions d’urbanisme en vigueur et de l’insertion dans l’environnement .....	4
2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE MONTPELLIER.....	8
2.1 Rapport de présentation .....	8
2.2 Projet d’aménagement et de développement durable (PADD) .....	8
2.3 Orientation d’aménagement et de programmation .....	9
2.4 Règlement .....	9
2.5 Constructibilité et classements sonores des voies .....	13
2.6 Servitudes d'utilité publique .....	14
3 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE.....	15
3.1 Champ d’application .....	15
3.2 Déroulement de la procédure .....	16
3.3 Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Montpellier.....	16
4 LES PIECES DU PLU MIS EN COMPATIBILITE .....	17
4.1 Rapport de présentation .....	17
4.2 Orientation d’Aménagement et de Programmation .....	28
4.3 Règlement écrit.....	32
4.4 Le document graphique du règlement.....	44

# NOTICE DE PRESENTATION

## 1 PRESENTATION DU PROJET

La ZAC Nina Simone se trouve à l'Est de Montpellier, au cœur de Port Marianne, site d'extension urbaine initié dans les années 90.

Aujourd'hui, un grand nombre d'opérations a déjà été aménagé : Parc Marianne, Odysseum, Hippocrate... D'autres sont en cours d'aménagement ou de procédures : République, Cambacérès...

L'aménagement de l'avenue Nina Simone constitue l'axe structurant est-ouest de ce développement urbain.

Outre la réalisation de la ZAC Hippocrate et de l'avenue Nina Simone, l'environnement de ce secteur est en évolution importante avec, d'une part, le déplacement de l'A9 (réalisé en 2017) permettant à terme la constitution d'un boulevard urbain, et, d'autre part, la création au sud de ce secteur de la gare Montpellier-Sud-de-France et du quartier Cambacérès qui fait évoluer l'environnement urbain ainsi que l'armature des infrastructures primaires du secteur avec le prolongement de la ligne de tramway 1 vers cette nouvelle gare.

Les études urbaines conduites à l'occasion de l'élaboration du SCoT, ainsi que les études opérationnelles en cours concernant l'aménagement du quartier Cambacérès, au Sud de l'A709, ont mis en évidence la nécessité de connecter ces futures zones d'urbanisation potentielle, identifiées comme stratégiques au SCoT, avec les zones commerciales et d'activités situées au nord de l'A709 : Odysseum, Hippocrate, Parc Marianne et au-delà vers la ville.

Cela passe notamment par le prolongement d'ici 2025 de la ligne 1 du tram vers la nouvelle gare TGV, via le futur cours de la gare.

Le prolongement de la ligne 1 du tramway répond aux trois objectifs principaux suivants :

- Offrir une relation directe et efficace entre la gare de Montpellier Sud de France et l'actuelle gare Saint Roch,
- Accompagner la création d'un éco-quartier autour de la gare, favorisant les mobilités durables,
- Connecter une nouvelle centralité urbaine à l'ensemble de l'agglomération.

La ZAC Nina Simone s'inscrit dans ce contexte. Elle bénéficiera en outre des nombreux équipements publics et services présents à proximité.

### 1.1 PRESENTATION DES AMENAGEMENTS

Le programme de la ZAC Nina Simone prévoit, sur 8 hectares environ, les éléments suivants :

- La création d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux activités, le long de l'A709, avec la constitution d'une enveloppe urbaine destinée à protéger le quartier du bruit et des particules, et le long de l'avenue Nina Simone ;
- La création d'environ 400 logements familiaux et résidences étudiantes ;
- La création d'un réseau de voiries, de mails plantés et de réseaux divers ;
- L'aménagement de cheminements modes doux et notamment d'un large mail planté central connecté aux quartiers mitoyens ;
- L'affirmation des masses végétales existantes, des arbres remarquables, et la préservation d'un maximum de surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- Le maintien, dans la mesure du possible, des habitations préexistantes en cœur de site ;

- L'aménagement de bassins de rétention hydrauliques végétalisés.

Au total le programme global prévisionnel des constructions sera au maximum de 62 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP).

## **BATIMENTS**

Les nouveaux logements seront aménagés principalement entre la rue du mas de Barlet et la rue de la Cavalade. Les logements existants au cœur du périmètre sont conservés.

Les bâtiments à usage d'activités sont construits au Nord le long de l'avenue Nina Simone et au Sud le long de l'A709.

## **ACCES, VOIES DE DESSERTE INTERNE ET CHEMINEMENT DOUX**

L'accès à la ZAC Nina Simone s'effectue depuis l'avenue Nina Simone et par la rue de la Cavalade dont le tracé est sensiblement modifié, par la rue du Mas de Barlet et par un nouvel accès créé à proximité de la centrale thermofrigorifique.

L'accès aux différentes habitations maintenues sur site s'effectue depuis le nouveau réseau de voies qui s'inscrit dans l'historique des tracés.

L'aménagement de pistes cyclables ou de cheminements modes actifs est prévu le long des voies internes ou sur des mails dédiés.

## **BASSINS DE RETENTION HYDRAULIQUE**

Afin de compenser l'imperméabilisation du site et de répondre aux exigences réglementaires dans le cadre de la lutte contre les inondations, il est prévu d'aménager des bassins paysagers dont le volume total de rétention sera précisé dans le dossier Loi sur l'eau.

## **ENERGIES RENOUVELABLES**

Le futur quartier de la ZAC Nina Simone sera raccordé aux centrales de production de chaud et de froid situées à proximité immédiate.

L'installation de panneaux photovoltaïques sera prescrite en toiture des bâtiments. Cette disposition sera organisée îlot par îlot par les fiches de lots de la ZAC.

## **AMENAGEMENTS PAYSAGERS**

L'objectif premier de ces aménagements est l'intégration dans le paysage existant d'un projet d'aménagement assurant le lien avec les espaces naturels préservés sur le périmètre de la ZAC, et garantissant une protection naturelle des habitations préexistantes maintenues sur site.

Les plantations seront réalisées dans le respect des essences locales et dans le souci de limiter l'imperméabilisation du site.

La gestion des eaux pluviales sera intégrée aux aménagements paysagers ; certaines toitures pourront aussi être végétalisées. Cette disposition sera organisée îlot par îlot par les fiches de lots de la ZAC.

## **1.2 RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT**

### **1.2.1 Présentation du projet retenu**

Le principe d'aménagement de la ZAC Nina Simone s'inscrit dans la trame viaire, urbaine et paysagère de la manière suivante :

#### **DESSERTE DU SITE ET ORGANISATION DE L'URBANISATION**

L'aménagement urbain du site est caractérisé par l'implantation de bâtiments à usage d'habitat et d'activités tertiaires et d'une structure viaire desservant ces bâtiments depuis l'avenue Nina Simone, accès principal à la ZAC.

Le plan proposé pour l'aménagement de la zone permet d'organiser et d'optimiser l'occupation spatiale des différentes constructions en fonction de leur vocation. Les bâtiments à usage d'activités seront implantés en façade de l'A709, tandis que le cœur de quartier, plus apaisé, sera consacré à des bâtiments à usage de logements. Enfin, l'avenue Nina Simone accueillera à la fois des immeubles de logements et de bureaux.

La préservation de certains boisements permettra d'intégrer le projet dans le paysage et de garantir une meilleure qualité de vie aux résidents actuels et futurs.

La hauteur des bâtiments situés le long de l'avenue Nina Simone sera adaptée à celle des bâtiments existants dans les secteurs mitoyens afin de favoriser leur intégration. Cette disposition sera organisée îlot par îlot par les fiches de lots de la ZAC.

La nouvelle trame urbaine reprendra largement le maillage existant pour assurer la desserte des habitations préexistantes et maintenues sur le site.

La réglementation relative aux ICPE en terme de hauteur de bâtiments par rapport à la hauteur des cheminées de la centrale thermo frigorigrique sera respectée.

#### **CREATION DE CIRCULATION DOUCE**

Des espaces dédiés aux modes de circulation douce permettront d'offrir aux piétons et cyclistes des itinéraires sécurisés et confortables. De plus, les voies internes au quartier présenteront une circulation apaisée (type zone 30).

#### **QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

Des dispositions en matière de développement durable seront mises en œuvre comme la végétalisation de certaines toitures et la mise en place de panneaux photovoltaïques.

Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables a été réalisée sur la base d'un potentiel maximal d'environ 62 000 m<sup>2</sup> de SDP répartis entre logements, activités, commerces et services en pieds d'immeuble. Cette étude a pour but d'analyser les atouts et contraintes de l'opération pour la valorisation du potentiel en énergies renouvelables et de récupération (EnR&R) afin de favoriser leur mise en œuvre sur le projet et de minimiser le recours aux énergies fossiles génératrices de gaz à effet de serre. Cette étude doit également permettre d'envisager au plus tôt dans le projet l'opportunité de raccordement ou de création de réseaux de chaleur et / ou de froid.



L'étude du potentiel de création d'un réseau de chaleur sur la ZAC porte à conclure sur la création d'un réseau de chaleur et de froid alimentant les bâtiments du projet dans des conditions technico-économiques acceptables.

L'analyse des gisements en énergies renouvelables et des contraintes liées à leur mobilisation sur le site a permis d'identifier les ressources suivantes comme potentiellement mobilisables pour couvrir les besoins des bâtiments de la ZAC :

- L'alimentation en chaleur par l'intermédiaire du réseau de Port Marianne, et la fourniture de froid par la centrale Odysseum pour certains bâtiments. Ce réseau fonctionnant au bois énergie avec un appoint gaz permet de bénéficier d'une part importante d'énergie d'origine renouvelable et d'émissions de gaz à effet de serre très faibles ainsi que la production d'électricité qui améliore encore ce bilan ;
- La production d'électricité via des modules photovoltaïques en toiture ou en ombrières de parking ;
- Le bois énergie par l'intermédiaire de poêles, chaudières collectives ou réseau de chaleur ;
- La récupération de chaleur de manière passive sur les immeubles de logement.

Au vu de ces conclusions concernant les besoins et caractéristiques des bâtiments d'une part et les gisements d'énergie renouvelable mobilisables d'autre part, le raccordement des bâtiments au réseau de chaleur de Port Marianne représente la solution la plus pertinente pour l'alimentation en chaleur et en froid des bâtiments et sera mise en œuvre.

Afin d'atteindre une performance de Bâtiment à Energie Positive (BEPOS) dans les bâtiments qui seront soumis à la future réglementation thermique, ou dans un objectif de « Quartier à Energie Positive », des solutions de production d'électricité renouvelable devront être mises en œuvre.

Dans l'esprit du label Energie-Carbone, et selon le niveau (Energie 1 à 4) que l'on souhaitera atteindre dans le bilan entre la consommation et la production d'énergie, cette production devra être plus ou moins importante. On visera dans un premier temps à minimiser au maximum les consommations des bâtiments via notamment une approche bioclimatique, des exigences accrues concernant la performance thermique du bâti et la mise en œuvre d'équipements performants. Des modules photovoltaïques semblent la solution la plus pertinente pour permettre de compenser les consommations d'énergie non renouvelable des bâtiments, la solarisation de tous les bâtiments sera recherchée. La cogénération d'électricité pourra également être étudiée dans le cas de chaudières bois énergie. On veillera également à maximiser l'autoconsommation de l'électricité produite par les bâtiments par des systèmes de pilotage ou du stockage électrique.

L'objectif de ce nouveau quartier est de donner une grande qualité urbaine et d'offrir un environnement de qualité aux futurs résidents et usagers.

## 1.2.2 Projet au regard des dispositions d'urbanisme

### SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Montpellier Méditerranée Métropole a mis en place son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire, pour 10 à 20 ans. Le SCoT adopté par le conseil d'agglomération, le 18 novembre 2019, fixe les limites entre, d'une part les espaces urbains ou voués à l'urbanisation, et d'autre part, les espaces naturels et agricoles.

Le SCoT encadre et met en cohérence l'ensemble des documents de planification d'échelle métropolitaine, à savoir :

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU),
- Le programme Local de l'Habitat (PLH),
- Le Plan Climat Air Energie Territorial.

Les quatre objectifs fondamentaux du SCoT révisé sont les suivants :

- Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale du territoire ;
- Se préparer aux évolutions démographiques et aux besoins qu'elles génèrent ;
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesse et d'emploi ;
- Adapter le territoire aux changements climatiques et en atténuer les effets, en cohérence avec les territoires voisins.

Ces objectifs fondamentaux se déclinent à l'échelle du projet de la ZAC Nina Simone.

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTPELLIER

Le Plan Local d'Urbanisme de Montpellier, compatible avec les orientations du SCoT, oriente son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vers 4 thématiques majeures :

- **Dans le cadre économique**, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la technopole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.
- **Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat**, il faudra proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale lors des nouvelles urbanisations, une production très diversifiée de logements neufs, des actions sur le parc immobilier existant et l'identification des catégories de logements qui ne satisfont pas les mécanismes du marché.
- **Dans le cadre des déplacements**, sera envisagée l'harmonisation de l'ensemble des déplacements motorisés par le développement, des réseaux de transports en commun, des voiries de contournements...
- **Dans le cadre environnemental**, seront privilégiés la valorisation de la nature au sein de la ville, l'abondance d'une eau de qualité, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, la limitation des nuisances et des pollutions.

Le projet de la ZAC Nina Simone s'inscrit dans la logique des orientations fixées par le PADD du PLU de Montpellier.

### PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

L'intérêt du projet de la ZAC Nina Simone trouve son fondement dans sa situation à proximité de la station de tramway existante du Millénaire (à environ 400 mètres), sur la ligne 1, mais aussi du pôle d'activités et de services Odysseum et de la gare Montpellier Sud de France, qui permet de construire la "ville des courtes distances, une ville accessible".

Le projet d'aménagement de ce quartier permet aussi de conforter un partage de l'espace en faveur des modes actifs et des transports publics, par l'aménagement de liaisons confortables pour les modes actifs qui permettront de connecter ce secteur aux quartiers mitoyens et de favoriser l'usage des modes actifs dans Port Marianne.

Il permet enfin d'offrir des logements à proximité des secteurs d'emplois que sont notamment le Millénaire et Odysseum.

### PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH 2019-2024 a été approuvé le 18 novembre 2019.

La ZAC Nina Simone contribuera à répondre aux besoins formulés par le PLH pour le territoire communal de Montpellier en produisant des logements sociaux à hauteur de 33% en nombre de logements et 33% en proportion de la SDP à destination d'habitation, auxquels s'ajouteront 20 % de logements en accession abordable à financer à hauteur d'au moins 80 % via des PSLA ou Baux Réels Solidaires.

### **PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AEROPORT MONTPELLIER MEDITERRANEE**

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Montpellier Méditerranée a été approuvé par le Préfet de l'Hérault le 15 février 2007.

L'hypothèse de modification du PEB qui a été transmise à la Métropole par les services de l'Etat n'impacte qu'à la marge les hypothèses d'implantation des logements au sein de la ZAC. En outre, s'agissant d'une ZAC mixte à dominante d'activités, le projet est à même d'absorber le cas échéant cette contrainte. Dans tous les cas, les études de réalisation de la ZAC seront réalisées en toute conformité avec le PEB qui sera en vigueur.

#### **1.2.3 Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager**

Le projet retenu pour la ZAC Nina Simone vise à assurer une meilleure intégration possible du projet dans son environnement naturel.

Cette insertion dans l'environnement naturel s'appuie sur les éléments suivants :

#### **PRESERVATION DES BOISEMENTS**

Des boisements seront conservés en partie centre et sud-est du périmètre du projet, notamment bien sûr ceux classés en Espaces Boisés Classés et ceux identifiés comme arbres remarquables selon l'article L.123-1-5 III 2e du code de l'urbanisme. Ils limiteront l'impact paysager des bâtiments depuis les habitations maintenues sur site.

#### **TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS**

Le projet prévoit de porter une attention particulière au paysage, afin d'offrir un cadre de vie agréable pour les résidents et les usagers du site.

Des plantations seront réalisées dans le respect des essences locales. Elles participeront à la qualité paysagère du quartier.

Les espaces de rétention pluviale seront aussi paysagers et traités en espace vert. Dans la mesure du possible, ils seront traités de façon à être accessibles.

#### **MISE EN ŒUVRE DE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales en provenance des plateformes de circulation ou de stationnement seront traitées avant leur rejet dans le milieu naturel.

#### **MISE EN ŒUVRE DE CHEMINEMENTS DEDIES AUX MODES DOUX**

Des cheminements doux seront mis en place pour la desserte interne de la ZAC. Ils seront connectés aux cheminements doux existants et à créer au travers des quartiers mitoyens.

Ainsi, un axe modes doux continu est projeté à travers les quartiers République, Parc Marianne et Nina Simone.



## 2 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE MONTPELLIER

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montpellier a été approuvé le 2 mars 2006. Sa dernière modification simplifiée, n° 5, date du 28 septembre 2021.

Dans le périmètre du projet, trois zonages sont présents :

- **Secteur 3AUw** : cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures. Son principal objectif est le 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.  
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.
- **Secteur AU0-2w** : Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation. Son principal objectif est la réalisation à moyen ou long termes, selon les cas, de projets d'urbanisation nouvelle dans le cadre d'une opération d'ensemble. C'est dans ces secteurs que le développement de la ville doit s'inscrire en priorité.  
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.
- **Secteur 12AU-2w** : Cette zone se caractérise par de l'habitat collectif intégré dans un environnement paysager tout en privilégiant une mixité des fonctions dans chaque secteur. Le secteur 12AU-2 situé en façade de l'A9 a vocation mixte d'habitat et d'activités.  
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.

Sont présentés ci-après les dispositions actuelles du PLU dans l'emprise du projet de la ZAC Nina Simone :

### 2.1 RAPPORT DE PRESENTATION

#### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet nécessite la diminution des zones 3AU, AU0-2 et 12AU2, et la création de la zone 16AU.

En conséquence, le rapport de présentation doit être mis en compatibilité.

Par ailleurs, le tableau des emplacements réservés n'est, quant à lui, pas modifié puisque les ER C67 et N1 qui doivent être supprimés graphiquement dans l'emprise du projet existent toujours hors emprise projet.

#### MODIFICATIONS A APPORTER

Il est nécessaire de :

- modifier les différentes cartes de localisation des zones concernées,
- insérer la présentation de la zone 16AU.

### 2.2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le projet est compatible avec le PADD, aucune modification ne doit y être apportée.

## 2.3 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Il n'existe pas d'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur.

L'OAP n° 32 doit être créé sur le secteur « Nina Simone ».

## 2.4 REGLEMENT

### 2.4.1 Règlement écrit

#### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet prévoit la construction de logements, bureaux et commerces. Ces aménagements ne sont pas compatibles avec les règlements des zones 3AUw, AU0-2w et 12AU2 qui ne permettent pas la réalisation du projet.

Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité le règlement.

#### MODIFICATIONS A APPORTER

Il est nécessaire de créer une nouvelle zone « 16AUw » adaptée aux aménagements prévus par le projet.

Un nouveau règlement de la zone 16AU doit être créé en adaptant les nouvelles dispositions au projet d'aménagement.

### 2.4.2 Règlement graphique

#### PLAN DE ZONAGE ACTUEL

Le plan de zonage du PLU traduit graphiquement les dispositions réglementaires.

#### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Le projet n'est pas compatible avec les secteurs AU0-2w et 3AUw et avec l'emplacement réservé n°C67.

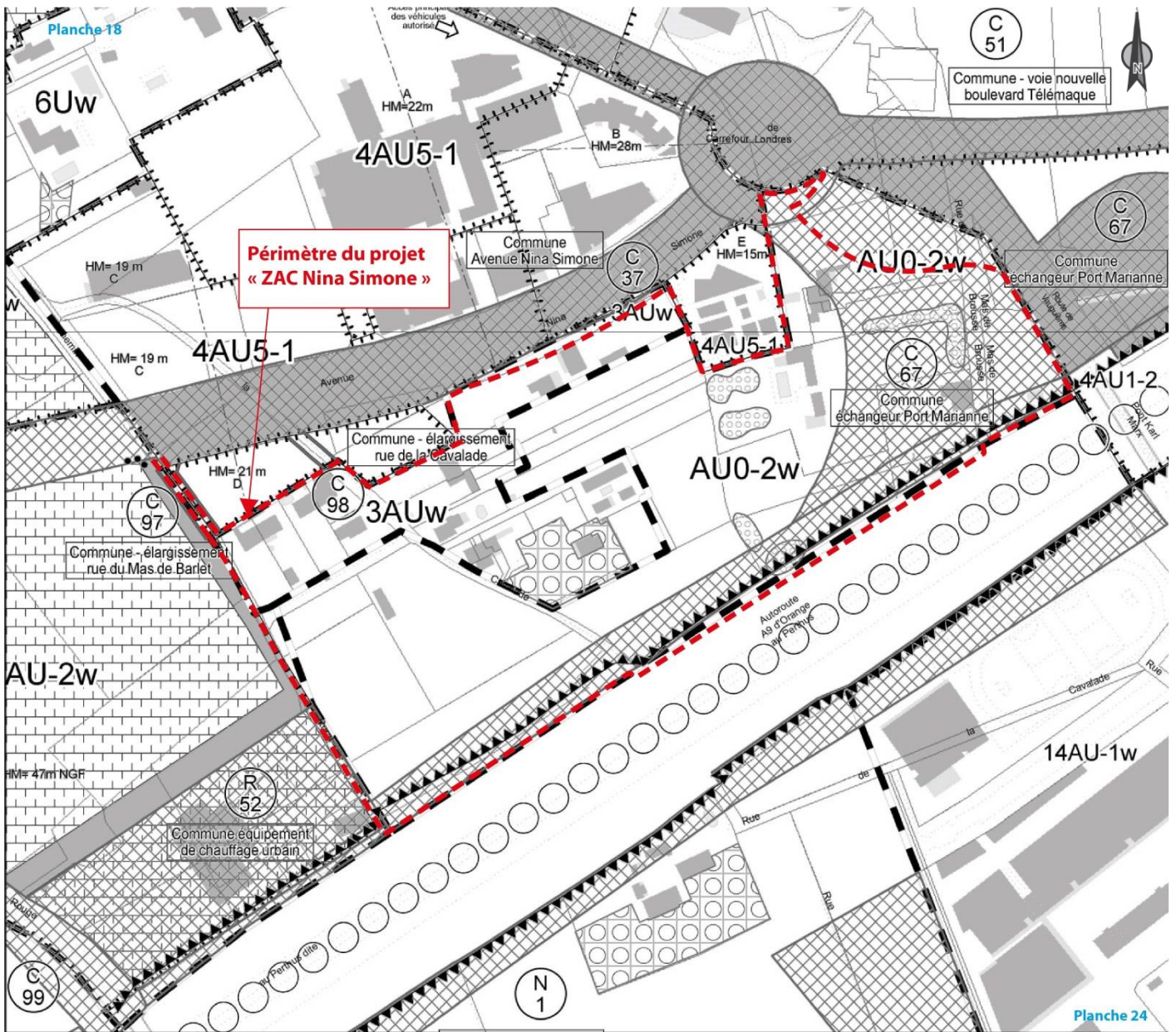
**Il est nécessaire de mettre en compatibilité le plan de zonage.**

#### MODIFICATIONS A APPORTER


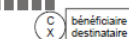

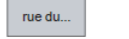











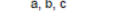






Il est nécessaire de rendre compatible le document graphique en y apportant, dans l'emprise du projet, les modifications suivantes :

- Supprimer le 12AU-2w dans l'emprise du projet,
- Réduire le secteur AU0-2w,
- Réduire le secteur 3AUw,
- Créer le secteur 16AUw,
- Supprimer les emplacements réservés n°C67 et N1 dans l'emprise du projet.

**Extrait du plan de zonage du PLU de Montpellier – Planches 18 et 24 assemblées**



### Légende

	Zones et secteurs		Emplacement réservé pour chemin piéton à créer
	Zones et secteurs faisant l'objet d'une planche séparée		Espace public à conserver, à modifier ou à créer (article L. 123-3-a du code de l'urbanisme)
	Espaces boisés classés à conserver ou à créer		Principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L.123-3-b du code de l'urbanisme)
	Espaces verts (L.123-3b du code de l'urbanisme)		Emprises particulières sur lesquelles les constructions sont admises en surplomb de l'espace public (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement)
	Espaces à protéger, à requalifier ou à mettre en valeur (L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)		Emprise au sol maximale des constructions (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement)
	Emprise des bâtiments existants à conserver (L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme)		Passage sous bâtiment (selon les modalités définies à l'article 9 du règlement)
	Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, désignés au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme		Implantation obligatoire des constructions ("3" marge avancée en mètres) (selon les modalités définies à l'article 6 du règlement) (sur la section du trait fin doublé par le trait épais)
	Secteur de risques d'inondation (PPRI)		a: avec possibilité en RDC et en étage b: avec possibilité d'avancée en étage seulement c: avec possibilité d'avancée en étage ou en sous-sol avec un niveau semi-enterré seulement
	Périmètre ou linéaire particulier de hauteur maximale des constructions (selon les modalités fixées à l'article 10 du règlement): HM=... en mètres ou en mètres NGF ou indices suivant les cas		Implantation obligatoire des constructions en ordre continu
	Emplacement réservé pour voie publique, ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert		Section de route où la création d'accès nouveaux particuliers est interdite
	Emplacement réservé pour voie publique à créer ou à élargir		Secteur à règle architecturale particulière

### 2.4.3 Emplacements réservés

#### EMPLACEMENTS RESERVES EXISTANTS DANS L'EMPRISE DU PROJET

- Trois emplacements réservés, pour aménagement de voirie, sont indiqués au PLU dans l'emprise du projet, au profit de la ville de Montpellier :
  - C67 : aménagement de l'échangeur de Port Marianne,
  - C97 : élargissement de la rue du Mas de Barlet,
  - C98 : élargissement de la rue de la Cavalade.

#### Extrait rapport de présentation

Tableau des emplacements réservés de voiries

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaire	Justifications
C67	Echangeur Port Marianne A9/route de Vauguières	Selon plan	Commune	Desserte secteur Odysseum
C97	Rue du Mas de Barlet	Selon plan	Commune	Desserte quartier Odysseum, poursuivre la réalisation en cours
C98	Rue de la Cavalade	Selon plan	Commune	Desserte quartier Odysseum, poursuivre la réalisation en cours



- Un emplacement réservé, au bénéfice de l'Etat, se trouve dans l'emprise du projet, le long de l'A709 : N1 : collecteurs d'autoroute A9

Extrait rapport de présentation

Tableau des emplacements réservés au bénéfice de l'Etat

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaire	Justifications
N1	<u>Collecteurs d'autoroute A9</u>			Voie primaire de contournement sud de Montpellier à requalifier avec prise en compte notamment de l'urbanisation en cours et future du secteur est : Odysseum, Port Marianne, Les Jardins de la Lironde...
	a - de l'échangeur Montpellier Ouest jusqu'à l'échangeur Montpellier Sud	Selon plan	Etat	
	b - Echangeur Montpellier Sud bretelles dans le cadran Nord-Ouest	Selon plan	Etat	
	c - de l'échangeur Montpellier Sud jusqu'à l'échangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD21)	Selon plan	Etat	
	d - Echangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD 21)	Selon plan	Etat	
	e - de l'échangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD 21) jusqu'à l'échangeur Montpellier Est	Selon plan	Etat	

### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

#### ER C97 et C98 :

Les aménagements de la rue de la Cavalade et de la rue du Mas de Barlet (C97 et C98) sont prévus dans le cadre du projet. Les emplacements réservés C97 et C98 sont donc maintenus.

Par conséquent, le projet est compatible avec ces 2 emplacements réservés.

#### ER C67 :

Concernant l'emplacement réservé n°C67 « Aménagement de l'échangeur de Port Marianne », le projet n'est pas compatible avec cet emplacement réservé. Néanmoins, les études de faisabilité de l'échangeur ont montré qu'il nécessite une emprise bien plus réduite. L'ER C67 peut donc être supprimé sans abandonner le projet d'échangeur.

#### ER N1 :

Concernant l'emplacement réservé n° N1 « collecteur d'autoroute A9 », le projet n'est pas compatible avec cet emplacement réservé.

Néanmoins, la délimitation du domaine public autoroutier concédé (DPAC) approuvée par décision ministérielle n°65/03 du 30 janvier 2019 pour l'autoroute A9, ainsi que la fin des travaux de requalification de l'A709, permettent de lever la totalité des emplacements réservés le long de ces autoroutes.

La Direction des infrastructures de transport du ministère de la transition écologique confirme qu'il n'est plus nécessaire de maintenir les emplacements réservés de l'A9 et de l'A709 dans les PLU existants.

### MODIFICATION A APPORTER

Les emplacements réservés n° C67 et N1 doivent être supprimés sur le document graphique à l'intérieur de l'emprise du projet.



Le tableau des emplacements réservés situé dans le rapport de présentation n'est, quant à lui, pas modifié puisque les ER C67 et N1 existent toujours hors emprise projet.

#### 2.4.4 Espace boisé classé (EBC)

##### **EBC EXISTANT DANS L'EMPRISE DU PROJET**

Un Espace Boisé Classé se trouve au cœur de la zone du projet. Il se situe au cœur des parcelles déjà construites et qui ne seront pas impactées par le projet.

##### **COMPATIBILITE AVEC LE PROJET**

L'Espace Boisé Classé sera préservé. Le projet est donc compatible avec l'EBC existant.

#### 2.4.5 Espaces verts protégés (EVP)

##### **ESPACES VERTS PROTEGES (AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2°) EXISTANTS DANS L'EMPRISE DU PROJET**

Des espaces verts protégés se trouvent dans l'emprise du projet. Ils seront conservés et donc pas impactés par le projet.

##### **COMPATIBILITE AVEC LE PROJET**

Les espaces verts protégés seront préservés. Le projet est donc compatible avec ces EVP.

## **2.5 CONSTRUCTIBILITE ET CLASSEMENTS SONORES DES VOIES**

### **CONSTRUCTIBILITE ACTUELLE**

L'autoroute A709 est identifiée au titre de la loi Barnier et fait l'objet d'une bande inconstructible de 100 mètres de part et d'autre de son axe, impactant la ZAC Nina Simone dans sa partie Sud.

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme permet au plan local d'urbanisme de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **COMPATIBILITE DU PROJET**

Une étude a été réalisée par Michel Desvigne - Christine Dalnoky en janvier 1997 justifiant la réduction de la bande d'inconstructibilité conformément à l'article L.111-8 au regard de nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages.

Le projet d'aménagement de la ZAC Nina Simone est donc compatible avec les règles de constructibilité.

### **PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION SPECIFIQUE LIEE AU BRUIT**

L'autoroute A709 est classée en catégorie 1 et la route de Vauguière en catégorie 4.

La zone d'étude se trouve en intégralité dans la zone des 300 mètres et donc dans le secteur affecté par le bruit de l'A709, secteur faisant l'objet d'une réglementation spécifique.

Cependant, l'A709 est encaissée au niveau du projet, réduisant son impact sonore. De plus, sont prévus sur la ZAC, le long de cet axe, des locaux d'activités contigus destinés à former une enveloppe urbaine qui protégera du bruit et des particules les habitations implantées derrière.

Le projet est donc compatible avec la réglementation spécifique liée au bruit des voies classées.

## 2.6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

### SERVITUDES EXISTANTES

Trois types de servitudes d'utilité publique parcourent la zone d'étude. Il s'agit de servitudes relatives aux :

- Zone de protection des centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques,
- Canalisations électriques souterraines ou aériennes,
- Gazoduc et périmètre de protection du gazoduc.

Concernant la **servitude d'utilité publique liée à la ligne à haute tension 225 kV Saint Christol** qui tangente le site : une convention de travaux a été signée entre la Métropole et RTE pour son enfouissement. Elle concerne au total 3 lignes (deux 225 kv et une 63 kv) qui ont été déposées de Castelnau jusqu'au Sud de l'A709.

La **servitude liée à la canalisation de gaz DN 4000** située le long de l'A709 est concernée par l'Arrêté préfectoral n°DREAL-2018-34-063 en date du 12/12/2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la ville de Montpellier.

Conformément à l'article R. 555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié susvisé.
- Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- Servitude SUP 3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement : l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

NOM DE LA CANALISATION	PMS (BAR)	DN	LONGUEUR DANS LA COMMUNE (EN MÈTRES)	IMPLANTATIO N	DISTANCES S.U.P. (EN MÈTRES DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ARTERE DU LANGUEDOC	67.7	400	2248	ENTERRE	150	5	5

Le projet n'impactera pas la servitude liée à cette canalisation.

### COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Ces servitudes n'impactent pas le projet.

Le projet est donc compatible avec les servitudes d'utilité publique du secteur.

Le projet de la ZAC Nina Simone n'est pas compatible avec le PLU en vigueur de la ville de Montpellier.

La présente procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation du projet en adaptant les dispositions existantes incompatibles dans les différentes pièces du document d'urbanisme :

- Modification du rapport de présentation
- Création de l'orientation d'aménagement et de programmation n°32
- Modification du règlement écrit : création de la zone 16AU
- Document graphique : modification graphique des différents zonages et des ER C67 et N1

## 3 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

### 3.1 CHAMP D'APPLICATION

Conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'une commune concernée ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Il est à noter que la transformation en Métropole, au 1er janvier 2015, de la Communauté d'Agglomération de Montpellier a entraîné le transfert de la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes membres vers la Métropole.

Sur la base d'un dossier transmis par Montpellier Méditerranée Métropole, Maître d'ouvrage de la ZAC Nina Simone, le Préfet de l'Hérault appréciera d'une part l'utilité publique du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération.

C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

La procédure de mise en compatibilité est régit par le code de l'urbanisme, et notamment :

- Partie législative : L.153-54 à L.153-59
- Partie réglementaire : R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22

En application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Montpellier a été soumis à un examen au "cas par cas" par l'Autorité environnementale qui a rendu une décision le 24 mai 2022 de soumettre ce document d'urbanisme à évaluation environnementale.

Aussi, la mise en compatibilité du PLU est soumise à concertation, dont les modalités ont été fixées par la délibération n°M2023-41 du 30 mars 2023. Elle se déroulera du 19 juin au 21 juillet inclus.

A l'issue, il sera rendu compte du bilan de la concertation préalable par délibération du Conseil de Métropole, et il sera possible au Conseil d'approuver le dossier de DUP avec mise en compatibilité du PLU et de saisir le préfet afin d'engager la procédure.

### **3.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

La procédure de mise en compatibilité d'un Plan Local d'Urbanisme est prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme. S'applique également l'article L126-1 du code de l'environnement et l'article L.122-5 du code de l'expropriation.

Elle comporte les principales phases suivantes :

- Avant le déroulement de l'enquête publique, une réunion portant sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sera organisée à l'initiative de la Préfecture, avec l'ensemble des « personnes publiques associées » mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ainsi que les organismes mentionnés à l'article L.132-13 du même code qui en font la demande, pour examiner conjointement le dossier de mise en compatibilité à mettre à l'enquête publique et émettre des avis ou des propositions sur le projet.

Un procès-verbal de cette réunion sera établi et joint au dossier soumis à enquête publique.

- Le préfet prend un arrêté déclarant l'ouverture de l'enquête publique portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. La durée de l'enquête est fixée par cet arrêté préfectoral mentionné ci-dessus. Elle doit être comprise entre un et deux mois.

Les modalités d'organisation seront décrites dans l'arrêté préfectoral.

- A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira un rapport unique relatant le déroulement de l'enquête et consignera séparément ses conclusions motivées pour chacune des autorisations sollicitées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou recommandations, ou défavorables au projet.

Conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'environnement, Montpellier Méditerranée Métropole, autorité responsable du projet, devra se prononcer par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération et confirmer son intention de le mener à bien. La déclaration de projet permettra en outre, de se prononcer par rapport aux réserves qui pourraient être émises par le commissaire enquêteur.

Le préfet sollicitera également le conseil métropolitain de Montpellier Méditerranée Métropole, qui dispose d'un délai de deux mois pour formuler un avis sur la mise en compatibilité du PLU, ce dernier étant réputé favorable en cas de silence (R. 153-14 code de l'urbanisme).

- Au terme de cette procédure, la déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral emportera approbation des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Montpellier. Cet arrêté de DUP vaudra cessibilité (enquête parcellaire conjointe).

### **3.3 LE DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MONTPELLIER**

Prévu conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-13 à R.153-14, R.153-20 à R.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier se compose de la présente notice et des pièces du PLU mis en compatibilité.

## 4 LES PIÈCES DU PLU MIS EN COMPATIBILITÉ

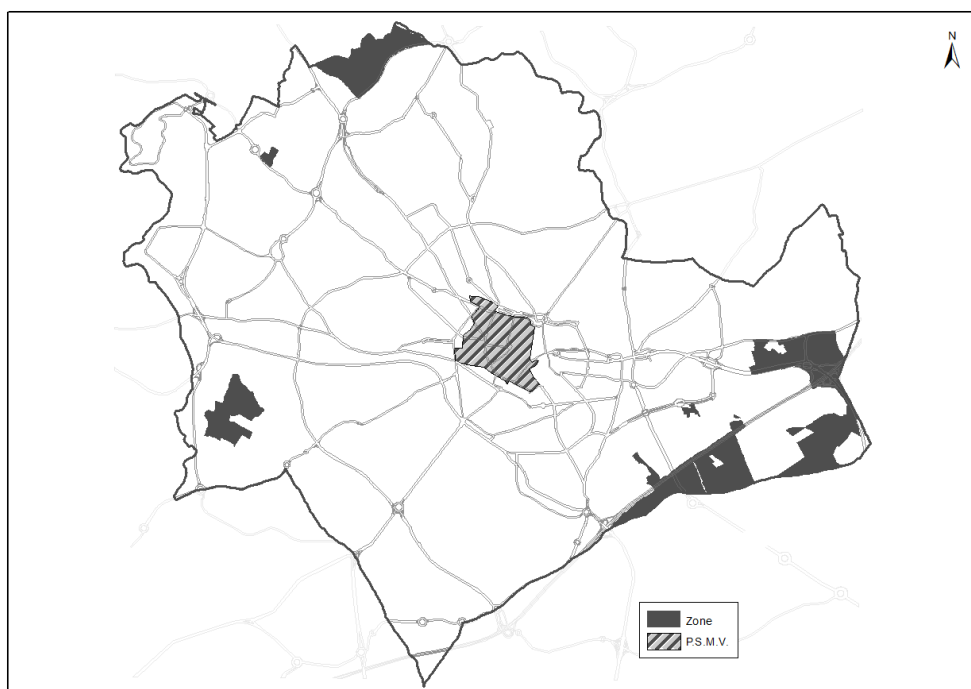
La présente notice sera annexée au rapport de présentation du PLU en vigueur, non modifié.

### 4.1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

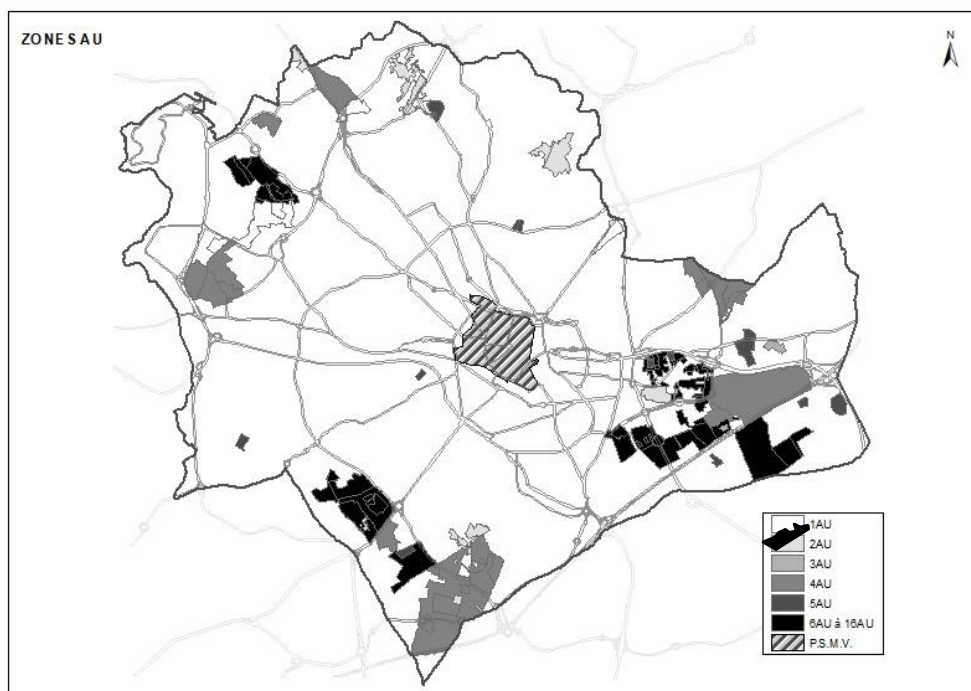
**Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement**

**Page 326** : la carte de localisation des zones AU0 est modifiée comme suit :





**Page 327** : la carte de localisation des zones AU et le texte de présentation des zones sont modifiés comme suit :



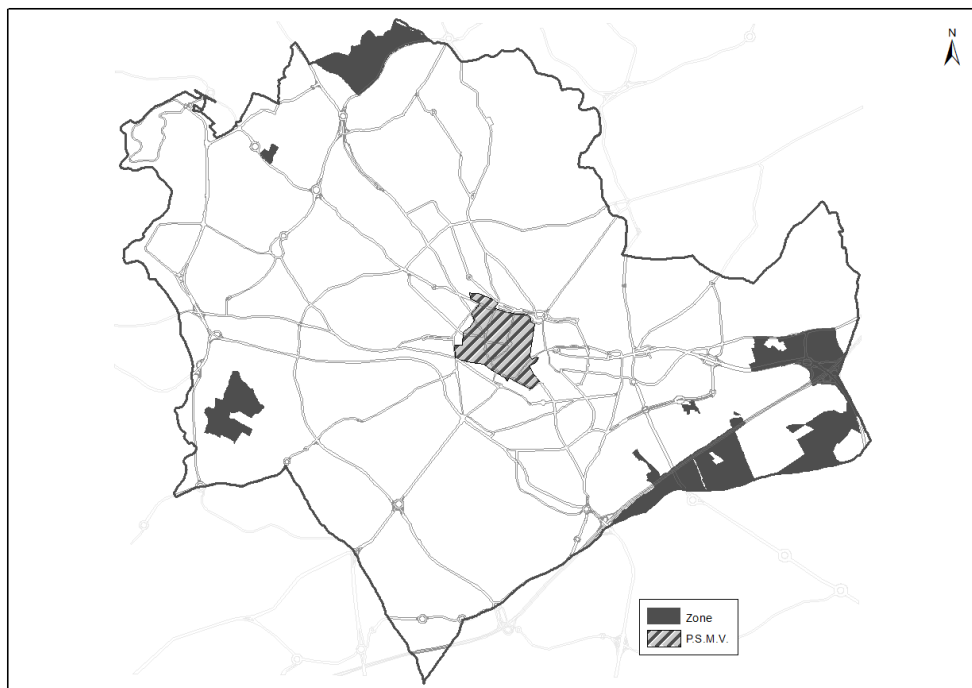
les zones 6AU à 15 16AU sont des zones d'urbanisation future où sont développés des projets d'urbanisation spécifiques (un projet par zone) conduisant à la réalisation de futurs quartiers à dominante d'habitat collectif et dans lesquels la diversité urbaine s'exprimera pleinement. Pour chacune de ces 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.

**Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagement liées aux zones et aux secteurs de zones :**

**Page 531** : la carte de localisation de la zone AU0 est modifiée comme suit :

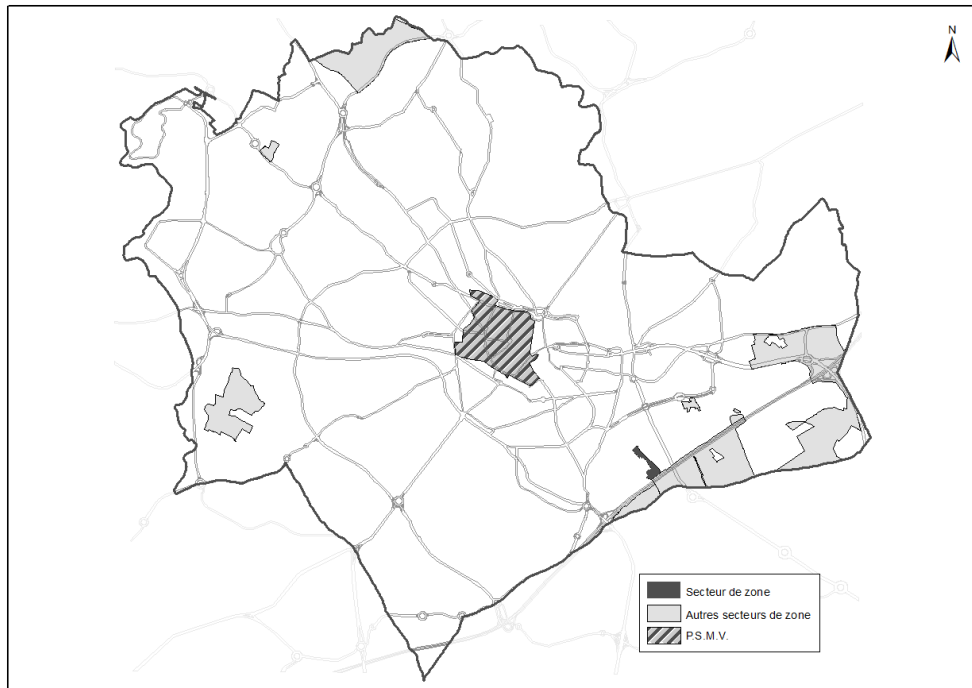
**LOCALISATION :**

Cavalade / Mondial 98, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrièresasse, Thomassy.



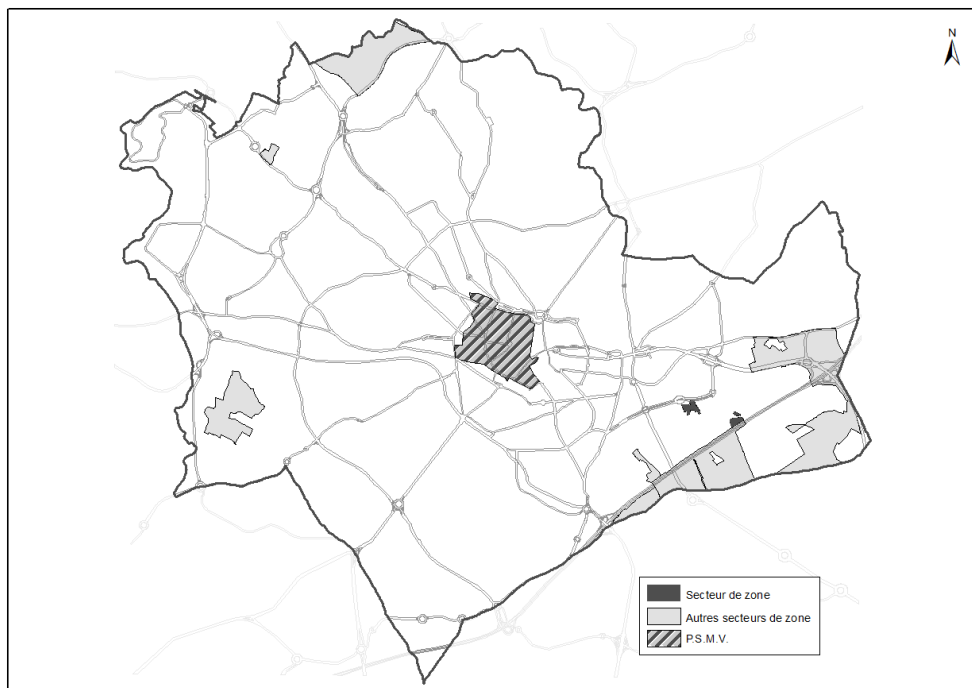
**Page 532** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-1 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 533** : la localisation de la zone AU0-2 et le texte de présentation de la zone sont modifiés comme suit :

**LOCALISATION :**

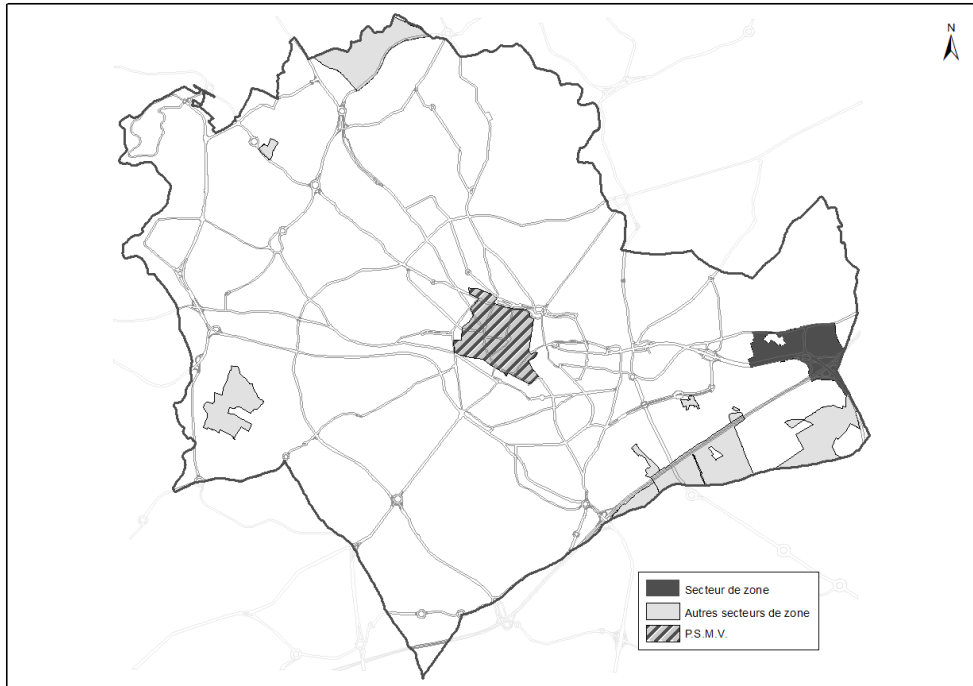


L'ensemble de ces futures opérations s'inscrit dans une volonté de continuer à promouvoir le développement d'une urbanisation dense (immeuble d'habitat collectif et de bureaux de hauteur relativement importante), à l'image de celle qui caractérise déjà les quartiers de Port Marianne.

A terme, environ 10 000 logements et 120 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et d'activités pourront être réalisés.

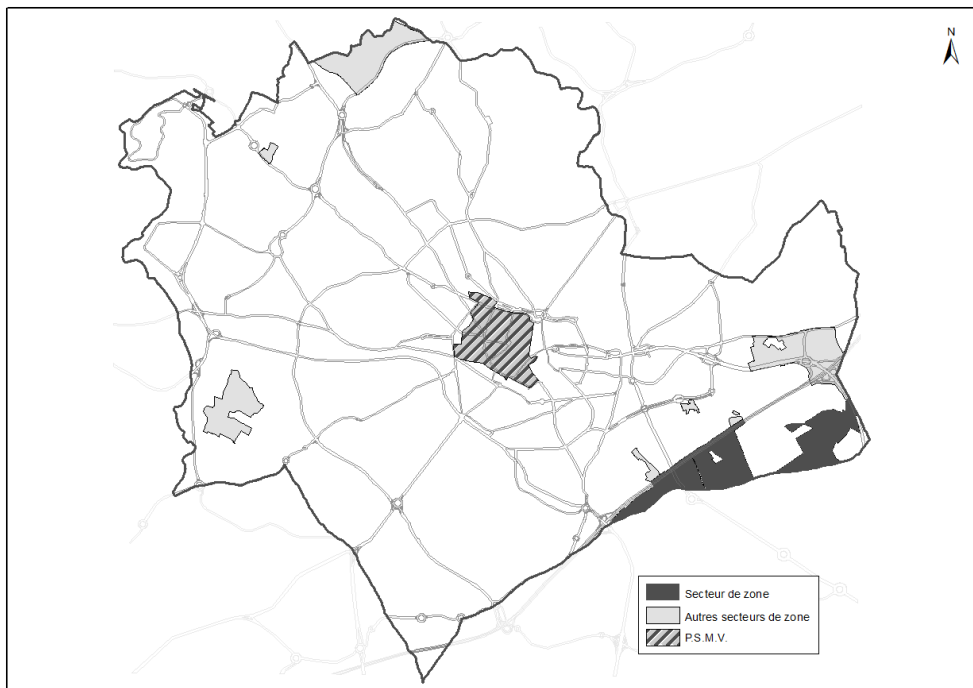
**Page 535** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-4 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 536** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-5 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



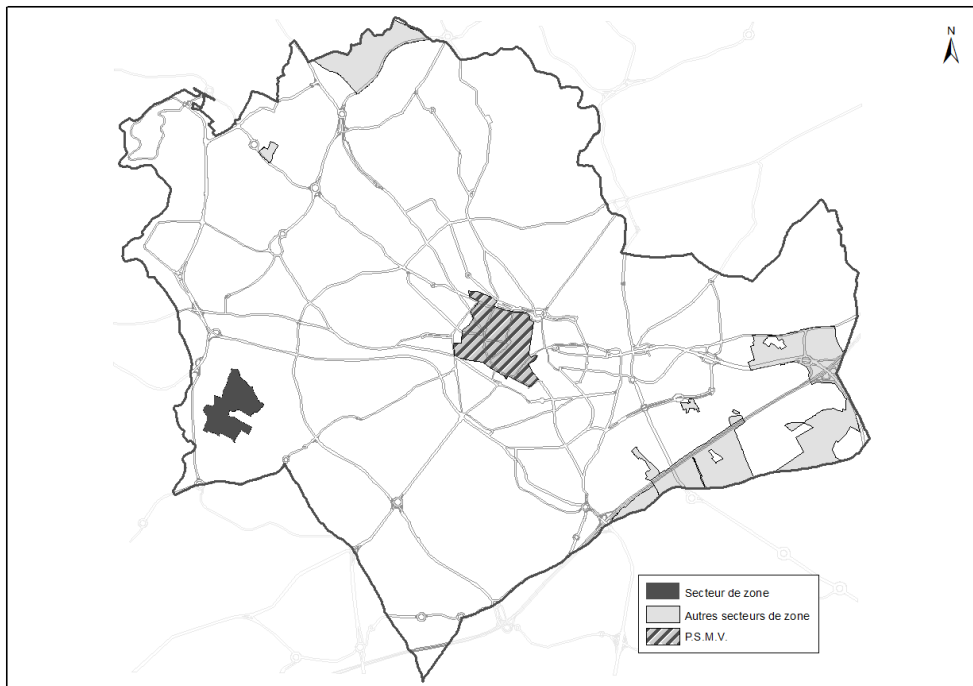
**Page 537** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-6 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 538** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-8 est modifiée comme suit :

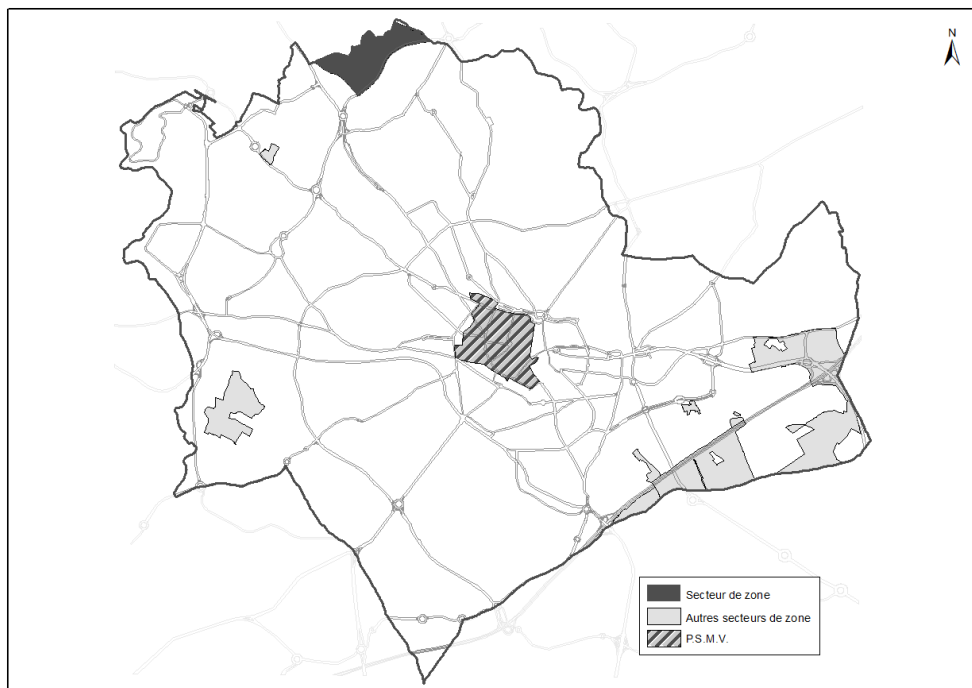
**LOCALISATION :**





**Page 539** : la carte de localisation du secteur de zone AU0-9 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 559** : la carte de localisation de la zone 3AU est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :** Truc de Michel, Mas Julien.



**Page 537** : la carte de localisation de la zone 12AU est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**

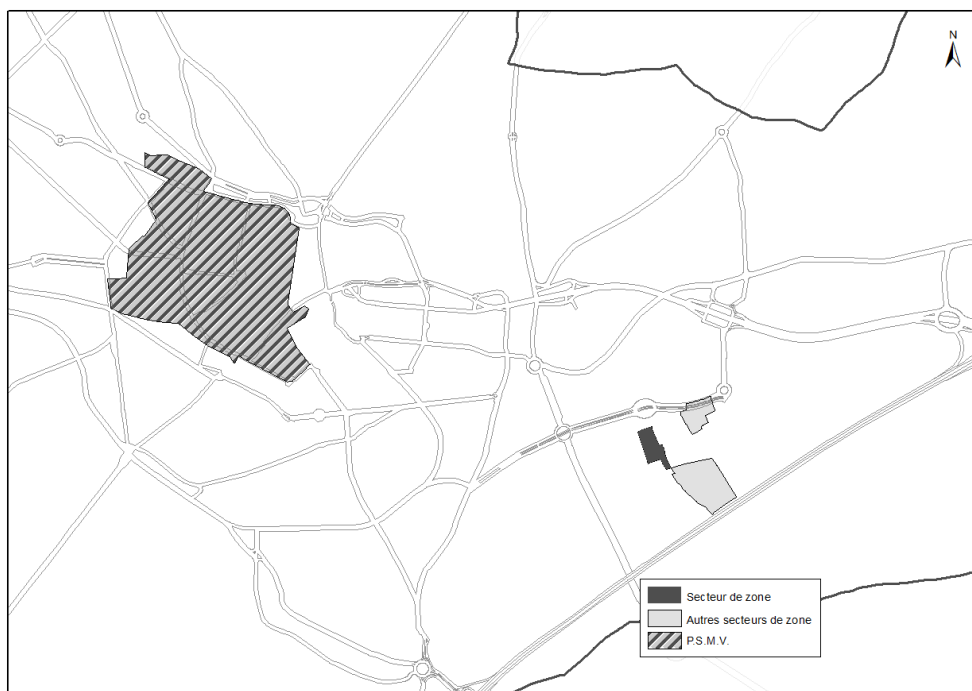
Port Marianne-Parc Marianne :

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



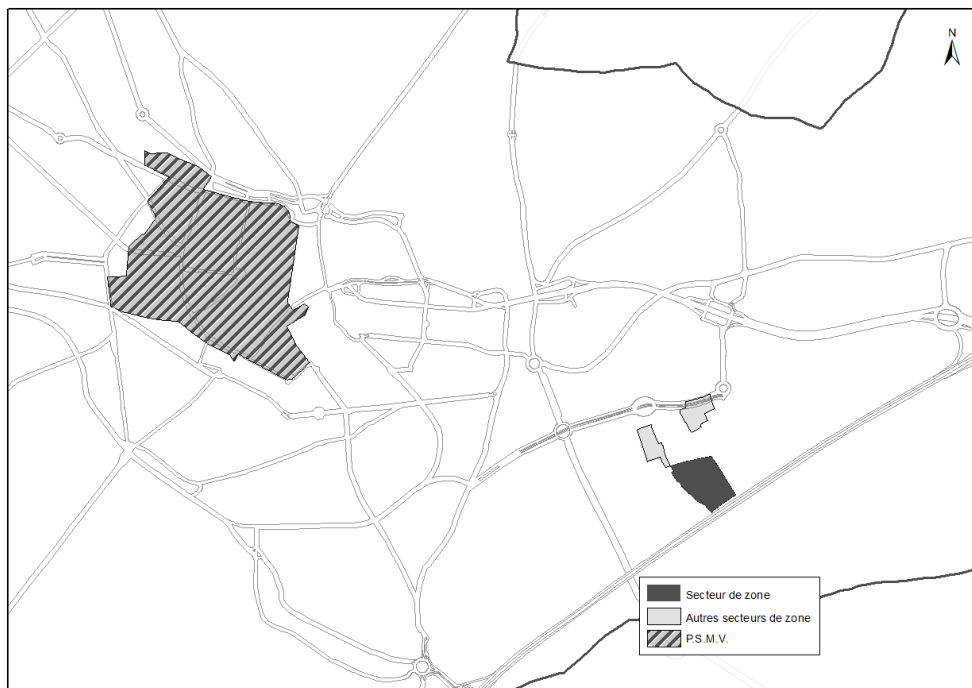
**Page 641** : la carte de localisation du secteur de la zone 12AU-1 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



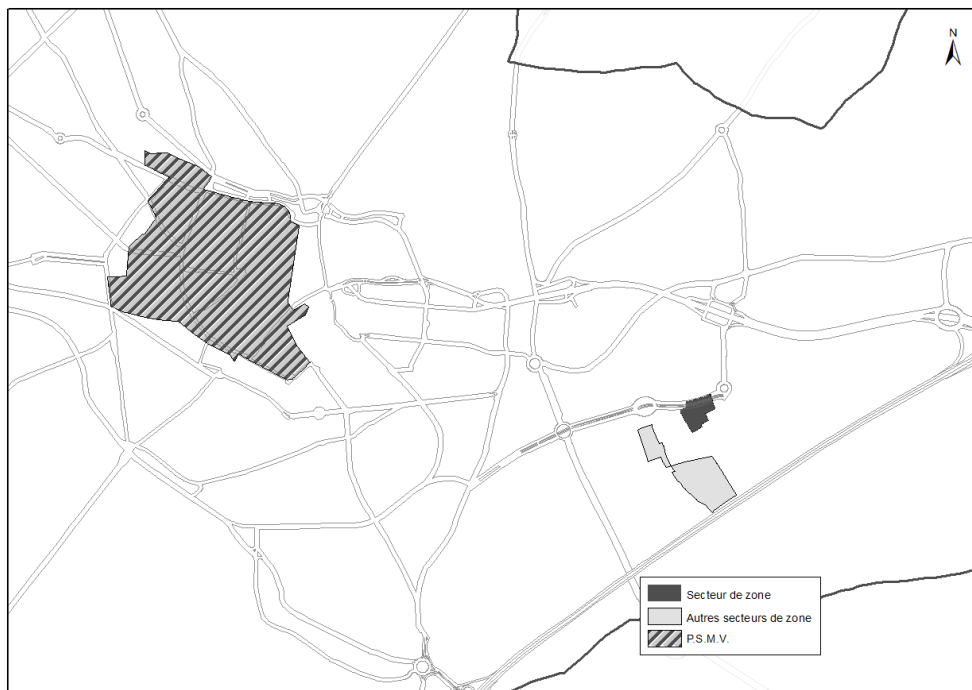
**Page 642** : la carte de localisation du secteur de la zone 12AU-2 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 643** : la carte de localisation du secteur de la zone 12AU-3 est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**



**Page 660** : la présentation de la zone 16AU est insérée comme suit :

## ZONE 16AU

### DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 16AU a une superficie de 6,3 ha.

Elle couvre la ZAC Nina Simone créée par le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole le 7 juin 2021.

### LOCALISATION :

La ZAC Nina Simone est délimitée par : l'Avenue Nina Simone, la Route de Vauguières, l'A709 et la Rue du Mas de Barlet.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain du secteur Nina Simone sont notamment les suivants :

- permettre la construction de bureaux, locaux d'activités et de logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- assurer une mixité fonctionnelle en intégrant des bureaux et commerces,
- rééquilibrer la ville à l'Est de son territoire, dans la continuité des quartiers Parc Marianne et Rive gauche, et organiser un développement vers le littoral,
- Constituer une façade urbaine le long de l'autoroute,
- Continuer d'équiper la ville en favorisant les modes de déplacements actifs,

- Valoriser l'entrée de la ville.
- Optimiser les surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur en tenant compte des masses végétales existantes et des arbres remarquables.

### **TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) **ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT** :

La zone est destinée à la construction d'un quartier mixant locaux tertiaires et d'habitat collectif, intégré dans un environnement paysager. Elle prévoit la création d'un îlot bâti continu, dit enveloppe urbaine, en façade de l'A709, destiné uniquement à des locaux d'activités et dont la configuration permettra de faire écran pour protéger le quartier du bruit et des particules. Elle doit permettre également la création d'un front urbain mixte sur l'avenue Nina Simone et rue du mas de Barlet, pour valoriser la continuité des axes majeurs.

La zone est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L. 151-6 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.152-1 du Code de l'urbanisme.

#### a) Orientation d'aménagement

Dans ce secteur, il s'agit de réaliser un nouveau secteur mixte en capacité de répondre notamment aux objectifs du projet urbain de la Ville et de la Métropole tout en veillant au respect d'une évolution urbaine harmonieuse et équilibrée de la ville.

#### 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 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 62 000 m<sup>2</sup>.

## 4.2 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'orientation d'aménagement et de programmation n°32 est créée sur le secteur « Nina Simone ».

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTEUR NINA SIMONE

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

#### 1 – LOCALISATION DU SECTEUR

---

Le secteur Nina Simone est situé à l'est Montpellier, dans le quartier Port Marianne, entre l'avenue Nina Simone, l'A709, l'ancienne route de Vauguières et la rue du Mas de Barlet.

Ce secteur représente une superficie de 7,2 hectares environ et intègre le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC Nina Simone).

#### 2 – NATURE DE L'OPERATION

---

Il s'agit de réaliser un nouveau secteur mixte logements/activités en capacité de répondre notamment aux objectifs du projet urbain de la Ville et de la Métropole tout en veillant au respect d'une évolution urbaine harmonieuse et équilibrée de la ville.

Dans ce cadre, l'opération Nina Simone, vise plus particulièrement à :

- permettre la construction de bureaux, locaux d'activités et de 400 logements pour répondre aux besoins du territoire en matière d'habitat et de développement économique,
- poursuivre le développement urbain du quartier Port Marianne, dans la continuité des quartiers Hippocrate, Parc Marianne, République ou Cambacérès,
- Continuer d'équiper la ville en favorisant les modes de déplacements actifs,
- Optimiser les surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur, en tenant compte des masses végétales existantes et des arbres remarquables.

#### 3 – PARTI D'AMENAGEMENT

---

##### 3.1. Données quantitatives :

Le parti d'aménagement du secteur prévoit une surface de plancher globale projetée d'environ 62 000 m<sup>2</sup> répartie entre des locaux tertiaires (bureaux/activités), des logements et des commerces de proximité.

##### 3.2. Données qualitatives :

Pour l'essentiel, le parti d'aménagement vise une composition urbanistique d'ensemble en lien avec le contexte urbain environnant et intégrant les principes généraux structurants du projet de ville, et prenant en compte notamment :

- le bâti diffus existant au sein de l'opération ainsi que dans le voisinage,
- la trame viaire existante et à venir permettant de générer les futurs accès à l'opération pour tous les usagers (modes actifs, véhicules...),
- les perceptions visuelles et composition paysagère (définition des axes de composition, implantation des volumes constructifs, traitement des abords et des espaces publics),



- le caractère architectural encadré par des prescriptions et un suivi tout au long de l'opération,
- une réalisation logique et complète des équipements publics et raccordement obligatoires.

### 3.3. Phasage :

Il est prévu que la viabilisation du projet débute en 2024 et se termine pour la totalité du programme en 2034.

## 4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

La réalisation du secteur d'activités implique notamment les équipements suivants :

### 4.1 Voirie et espaces publics

- La réalisation d'une voie pour desservir l'opération en lien avec le maillage primaire dont l'avenue Nina Simone,
- Le réaménagement d'une partie de la rue du Mas de Barlet et d'une partie de la rue de la Cavallade en lien avec l'opération Parc Marianne et le sous-secteur du Mas de Barlet ;
- La création d'un axe paysager affecté aux modes actifs (piétons, cycles...) venant irriguer le quartier de part en part en lien avec l'ensemble des circulations douces existantes ou à créer et permettant une circulation aisée et sécurisée pour tous les usagers entre le Lez et Odysseum notamment,

### 4.2 Réseaux divers

La réalisation des réseaux secondaires d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, la réalisation des réseaux d'électricité souterrains moyenne tension et basse tension, du réseau d'éclairage public des voiries pour compléter l'aménagement du secteur.

### 4.3 Autres aménagements

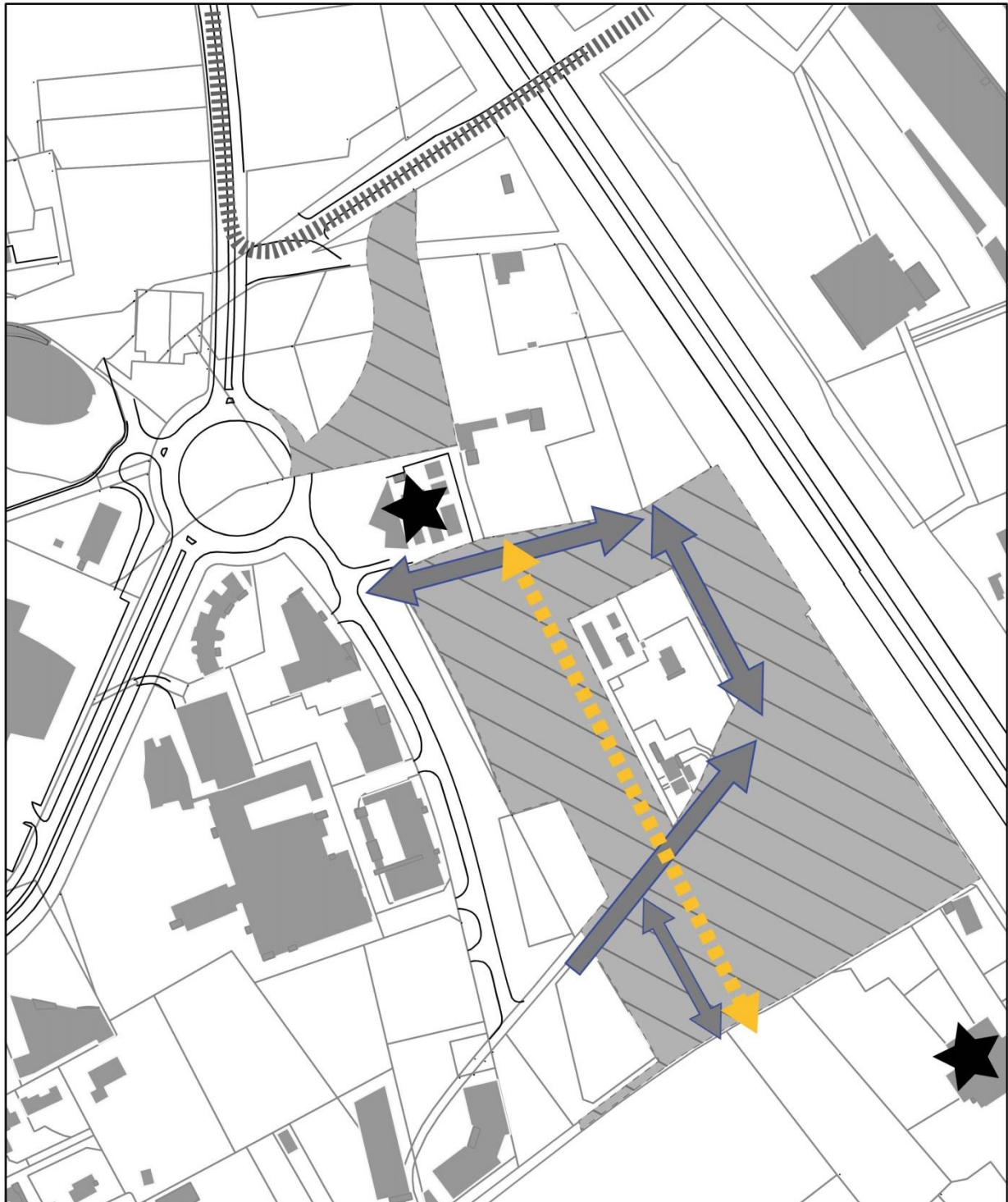
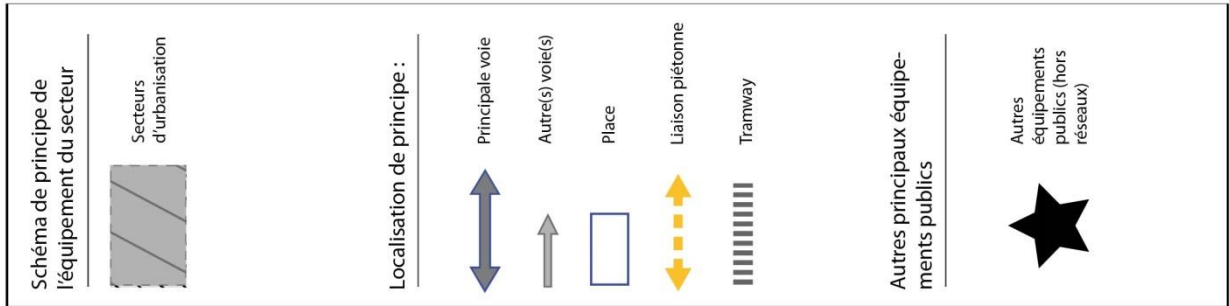
Le programme prévoit également la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales qui seront paysagers.

Des plantations et espaces verts compléteront également les aménagements publics à réaliser, soit en préservant les sujets existants selon les possibilités, soit en réalisant de nouvelles plantations le long des voiries ou au sein de l'axe paysager modes actifs

### 4.4 Continuité écologique

Une continuité écologique sera maintenue et valorisée des zones de hameaux aux bassins de rétention paysagers, en passant également par l'espace boisé classé, les voiries plantées et les arbres remarquables.

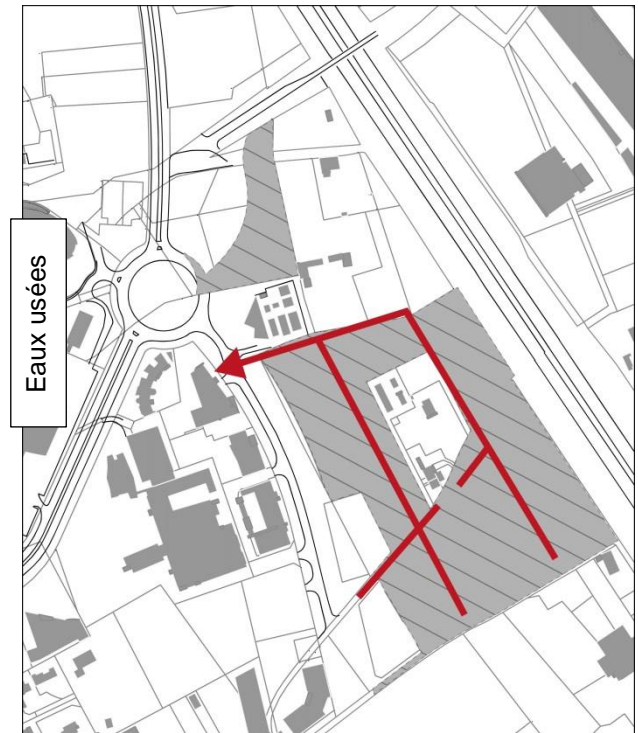
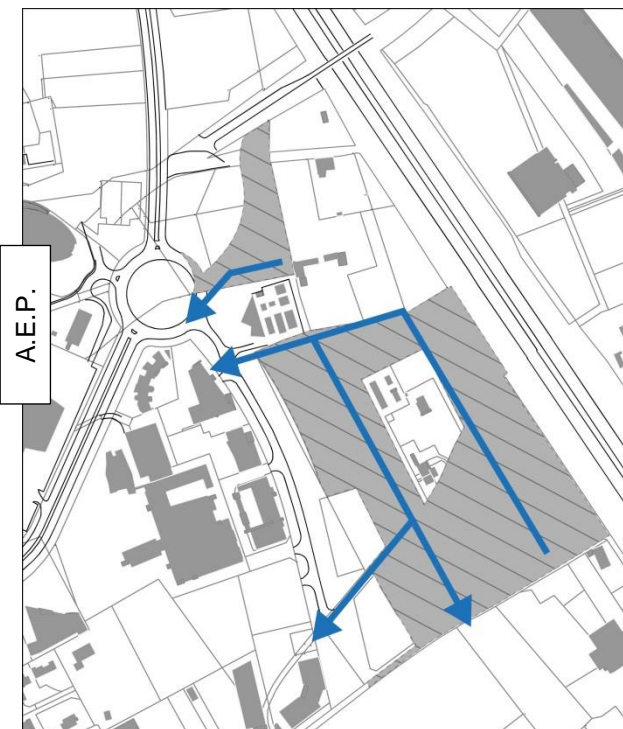
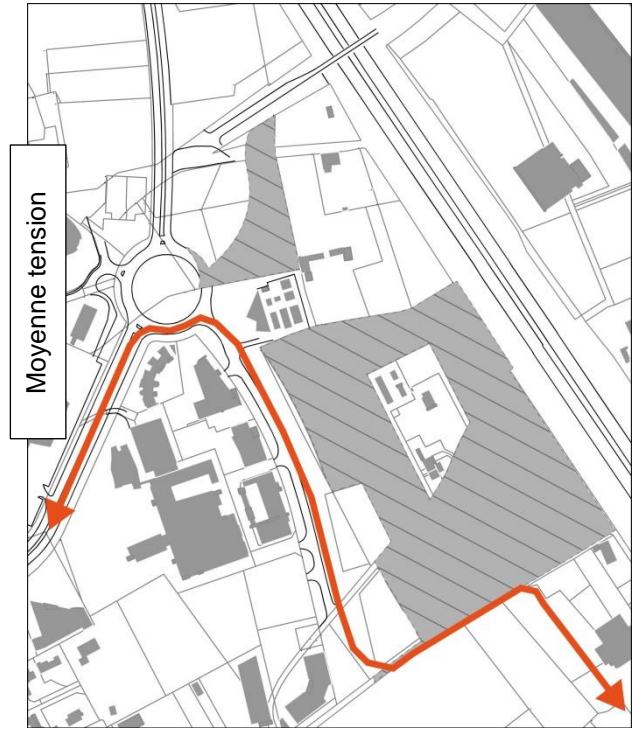
Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur.



Orientation d'aménagement  
Secteur Nina Simone

Schéma de principe de  
l'équipement du secteur

Localisation de principe :  
Principaux réseaux





### 4.3 REGLEMENT ECRIT

Page 11, la localisation de la zone 0AU est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**

Plaine du Pont Trinquat, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrierasse, Thomassy.



Page 67, la localisation de la zone 3AU est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**

Cavalade, Truc de Michel, Mas Julien.



**Page 285**, la localisation de la zone 12AU est modifiée comme suit :

**LOCALISATION :**

Plaine du Pont Trinquat, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrierasse, Thomassy.



**Page 335**, le règlement de la zone 16 AU est inséré comme suit :

Zone 16 AU

**CARACTERE DE LA ZONE**

**DESCRIPTION :**

Située à l'est de Montpellier, la zone 16AU a une superficie de 6,3 ha.

Elle couvre une majeure partie de la ZAC Nina Simone créée par le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole le 7 juin 2021.

**LOCALISATION :**

La ZAC Nina Simone est délimitée par : l'Avenue Nina Simone, la Route de Vauguières, l'A709 et la Rue du Mas de Barlet.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Permettre la construction de bureaux, locaux d'activités et de logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- Assurer une mixité fonctionnelle en intégrant des bureaux et commerces,
- Rééquilibrer la ville à l'Est de son territoire, dans la continuité des quartiers Parc Marianne et Rive gauche, et organiser un développement vers le littoral,
- Constituer une façade urbaine le long de l'autoroute,
- Continuer d'équiper la ville en favorisant les modes de déplacements actifs,
- Optimiser les surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur en tenant compte des masses végétales existantes et des arbres remarquables.

### PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

Ce secteur est destiné aux constructions à usage d'habitation, de bureaux et commerces, dans la perspective d'une mixité urbaine.

Elle se caractérise par un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone intégré dans un environnement paysager. Elle doit notamment permettre la réalisation d'une façade urbaine le long de l'autoroute A709 et la création d'un axe paysager affecté aux modes actifs.

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 et de programmation au sens de l'article L. 151-6 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.152-1 du Code de l'urbanisme.

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



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

Les constructions destinées à l'industrie.

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 autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

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

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

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

Les 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.

**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).

**3) Dans les périmètres de risques d'inondations délimités aux documents graphiques du règlement :**

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

**Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières****1) Dans l'ensemble de la zone :****a) Principe général :**

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L.152-1 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 :**

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, concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, et combustions ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

## **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 de risques d'inondations 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.

## **4) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1<sup>er</sup> 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.

##### **5) 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 m<sup>2</sup> :
- 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 l'ensemble de la zone :**

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 et ordures ménagères.

Les rampes d'accès aux parcs de stationnement en sous-sol seront intégrées aux constructions. Elles devront présenter une pente n'excédant pas 5 % du débouché sur la voie jusqu'à une distance en retrait de 5 mètres par rapport à la limite de celle-ci.

Aucune opération ne peut prendre accès sur certaines sections de voie indiquées dans les documents graphiques du règlement.

### **Article 4 : Conditions de 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 ou prévu.

Les raccordements aux réseaux devront se conformer aux prescriptions définies par le Règlement du Service d'eau potable applicable sur la Commune 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.

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**

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.

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

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

Les saillies sur l'espace public existant ou prévu seront admises, à la condition que leurs dimensions ne soient pas supérieures à 2 m comptés horizontalement depuis le nu de la façade.

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

#### **2) Dans le périmètre de prescriptions architecturales particulières "autoroute A709" :**

- Au nord de l'autoroute A709 :

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 A709, 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 A709" dans le secteur 16AU.

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

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

#### **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 pourront être implantées jusqu'en limite séparative.

Les constructions édifiées sur le domaine public pourront être implantées soit en limite séparative dudit domaine, soit en retrait minimum de 1 mètre par rapport à celle-ci.



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

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

Non réglementé.

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

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

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, au point correspondant au niveau zéro NGF.

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

54 mètres NGF maximum, y compris les antennes et édicules techniques.

Pour les pylônes support d'éclairage public, la hauteur n'est pas réglementée.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

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

Toute expression architecturale est admise si elle répond à une qualité à la fois de conception (rythme, percements, proportions ou alternance pleins-vides) et à une cohérence architecturale de l'ensemble.

Dans tous les cas, l'écriture devra être contemporaine.

Les antennes en toiture ne devront pas être visibles par les usagers du domaine public bordant les constructions.

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 clôtures sont autorisées à condition de répondre à une qualité architecturale en accord avec l'aménagement d'ensemble. Les clôtures constituées de panneaux rigides, ou de tout matériaux d'imitation ou en plastiques sont interdites.

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

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

#### **a) Principe général :**

##### **- Véhicules motorisés :**

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 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 d'une place de stationnement longitudinal.

#### **- Véhicules non motorisés :**

La réalisation d'une surface minimale d'espace affecté exclusivement au stationnement des vélos est requise pour certains types de constructions.

Cet espace devra permettre un stationnement sécurisé et faire l'objet d'un accès adapté depuis les emprises publiques et les voies, par un cheminement praticable sans discontinuité.

L'espace sera clos et couvert.

#### **b) Règles particulières :**

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

##### **Véhicules non motorisés :**

- constructions destinées à l'habitation ou 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 de 0,8 m<sup>2</sup> pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

#### **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 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

### 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 l'ensemble de la zone :

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 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 2 places de stationnement minimum.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum **30 %** de la surface l'unité foncière.

## Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

### Dans l'ensemble de la zone :

Le secteur 16AU constitue un îlot au sens de l'article L.151-27 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 62 000 m<sup>2</sup>.

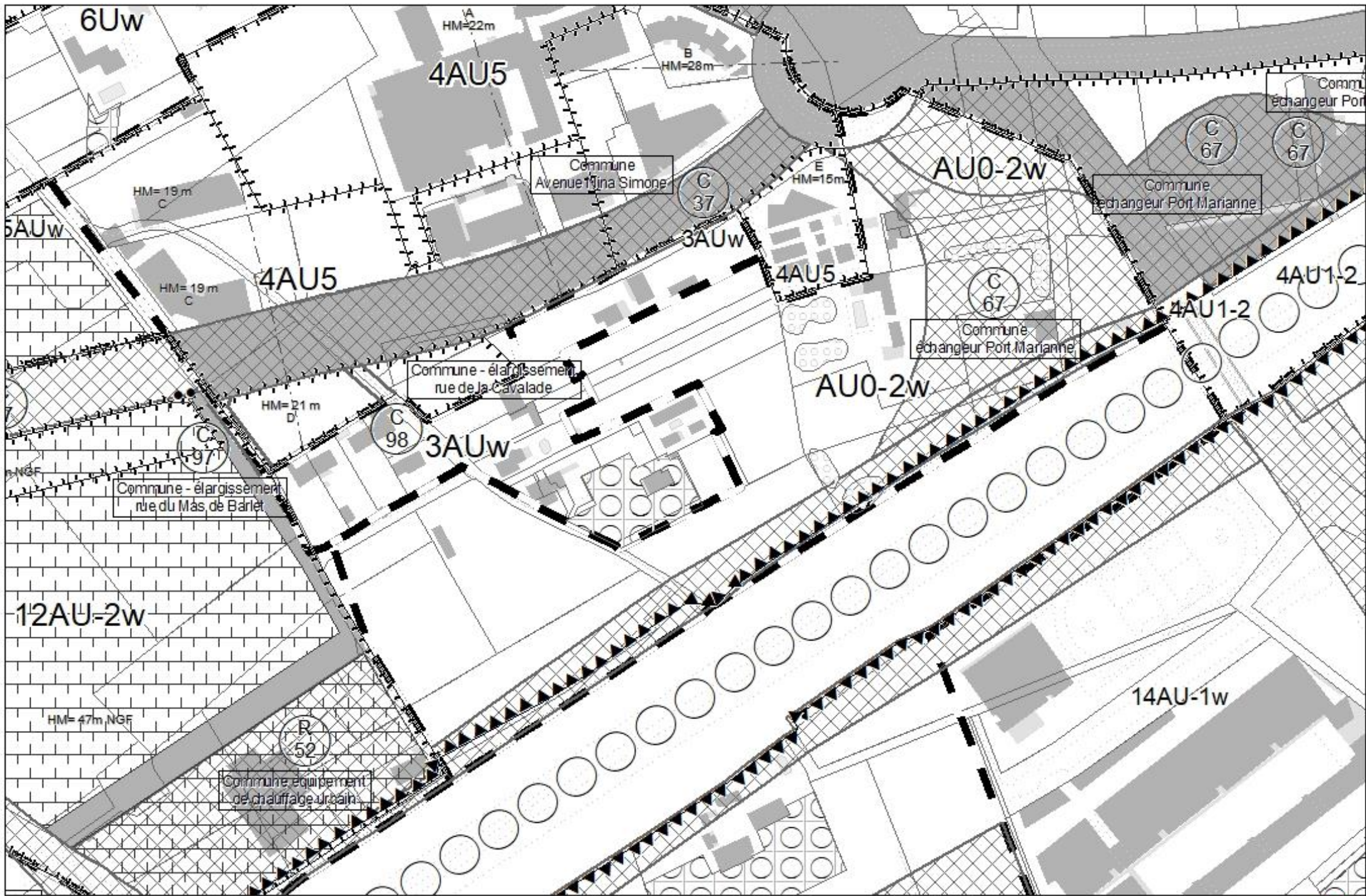
## 4.4 LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Sur le plan de zonage, il est nécessaire d'apporter les modifications suivantes :

- Supprimer la zone 12AU-2w dans l'emprise du projet,
- Réduire la zone AU0-2w,
- Réduire la zone 3AUw,
- Créer la zone 16AUw,
- Supprimer les emplacements réservés C67 et N1 dans l'emprise du projet.

La modification du zonage se traduit graphiquement ci-après avec l'extrait des documents graphiques du PLU avant et après modifications :



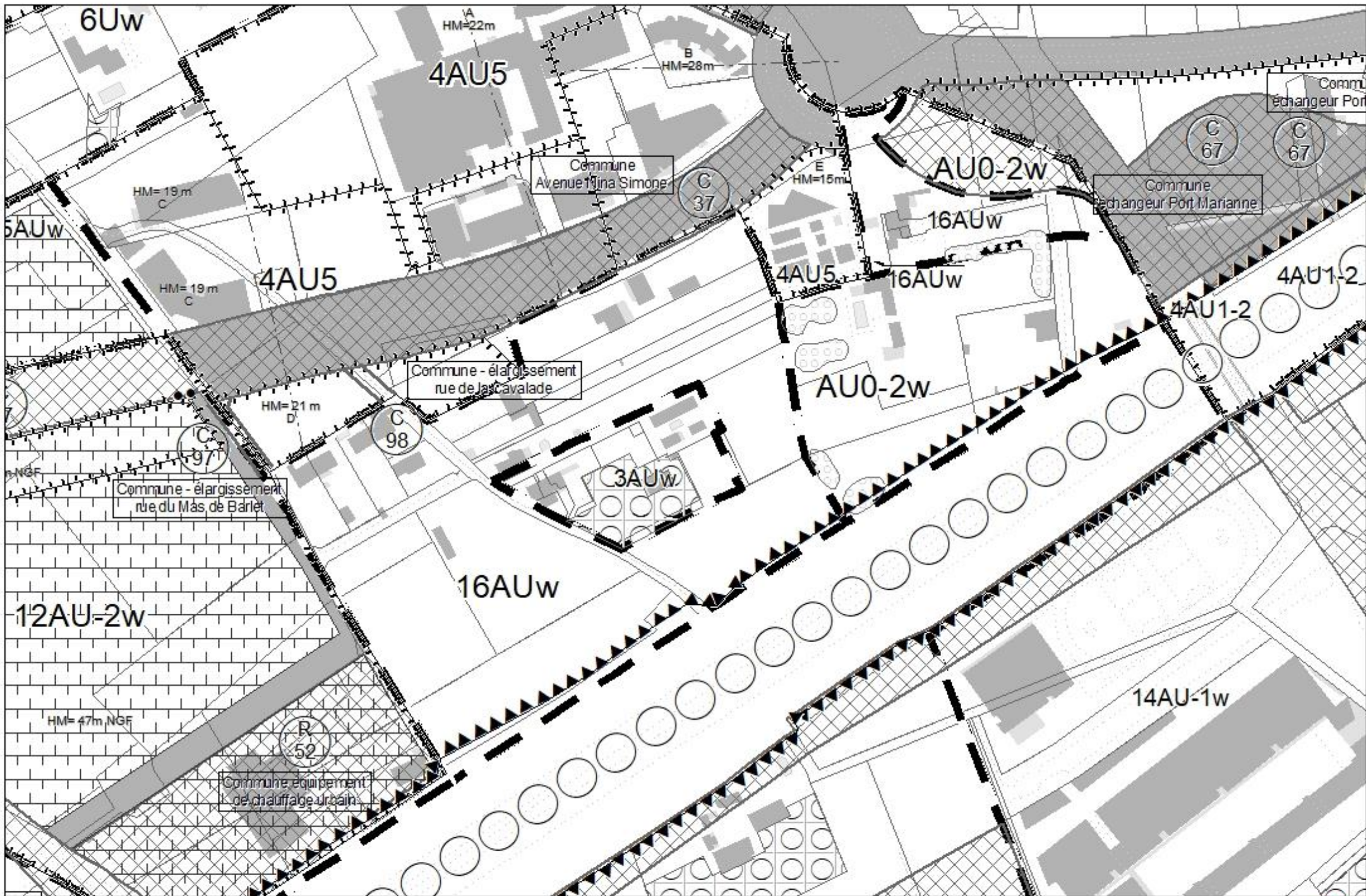


0 20 40  
Mètres

AVANT







0 20 40  
Mètres

APRES





