

pierresvives

«Je ne bâtis que pierres vives, ce sont hommes» Rabelais



- **ZAC PIERRES VIVES - Montpellier**

Cahier de prescriptions architecturales et paysagères



TABLE DES MATIERES

• <u>INTRODUCTION</u>	<u>4</u>
• <u>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u>	<u>15</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 1</u>	<u>16</u>
• <u>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</u>	<u>17</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 2</u>	<u>18</u>
• <u>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</u>	<u>19</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 3</u>	<u>20</u>
• <u>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>	<u>21</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 4</u>	<u>22</u>
• <u>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....</u>	<u>23</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 5</u>	<u>24</u>
• <u>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u>	<u>25</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 6</u>	<u>27</u>
• <u>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>	<u>34</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 7</u>	<u>35</u>
• <u>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....</u>	<u>36</u>
• <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 8</u>	<u>37</u>

• ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....	38
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 9	39
• ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	40
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 10	41
• ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR	42
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 11	43
• ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	44
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 12	45
• ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	46
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 13	47
• ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS).....	48
• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 14	49

INTRODUCTION

o NATURE DE L'OPÉRATION

Ce quartier a été imaginé en relation avec le bâtiment Pierres Vives. Ce bâtiment est programmé pour accueillir les Archives Départementales, la direction départementale du livre et de la lecture et Hérault Sports, un auditorium et des salles d'expositions seront également créés. Cet ambitieux projet architectural, d'une force et d'une présence hors norme, doit servir de catalyseur pour la création et la structuration d'un nouveau quartier qui deviendra l'écrin urbain à cet équipement d'ampleur départementale.

Le projet de ZAC qui constitue l'essentiel de ce secteur est pensé autour de deux objectifs principaux :

- Favoriser l'intégration et la mise en valeur du bâtiment Pierres Vives
- Assurer le lien urbain et social avec les quartiers avoisinants.

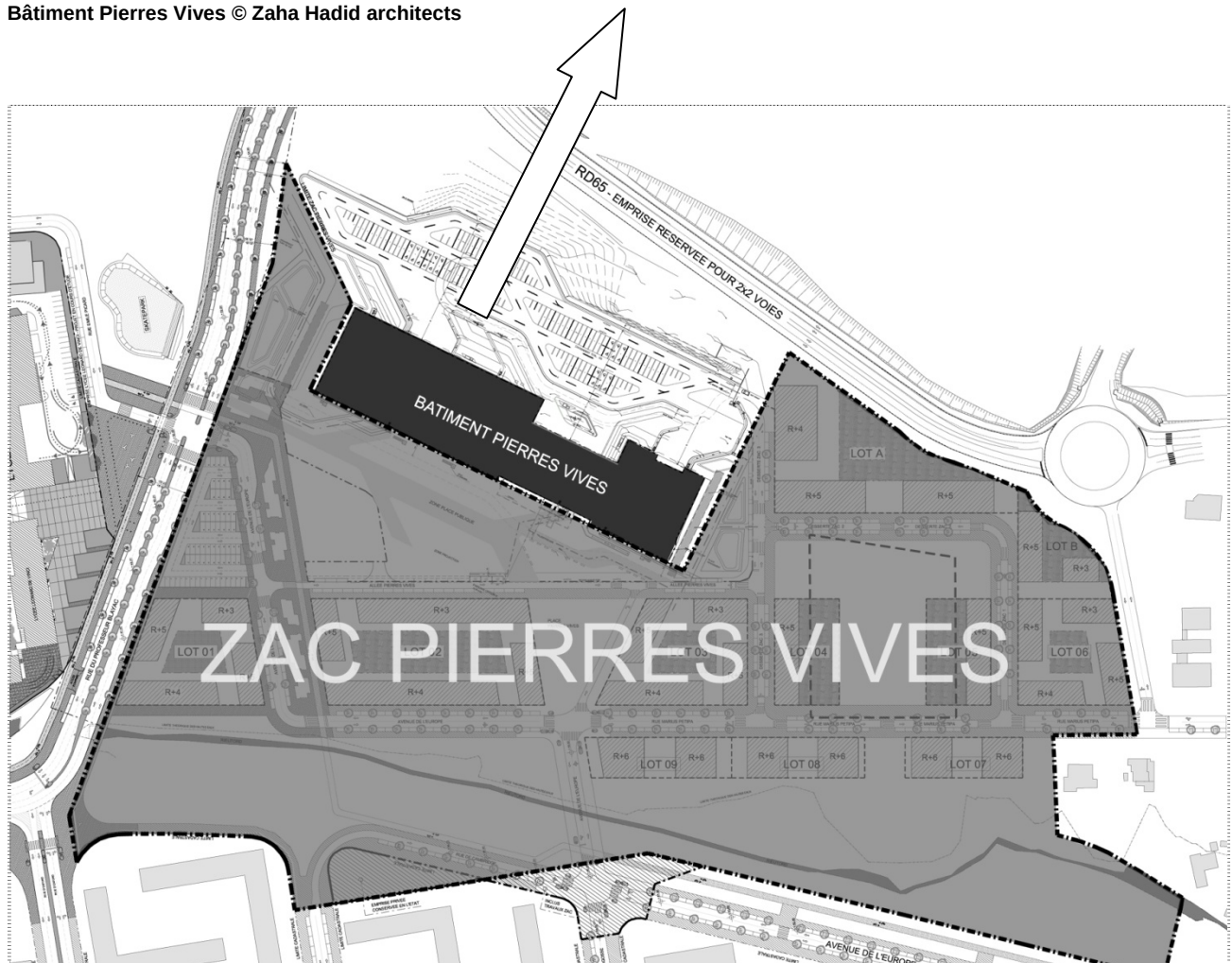
Dans ce sens, l'armature viaire a été totalement repensée. Elle s'organise de façon à dégager de larges espaces publics notamment devant le bâtiment Pierres Vives, mais également à créer des axes structurants avec une trame de voiries claire et lisible en continuité de la trame urbaine existante.

La ZAC Pierres Vives doit appuyer ce rayonnement tout en garantissant aux populations locales une modernité porteuse de valeurs de changement, de flexibilité et de confiance.

Dans cette optique, le nouveau quartier Pierres Vives tend à offrir, en son sein, la diversité et la richesse qui permettent son autonomie tout en estompant les frontières qui pourraient le confiner entre les entités urbaines contiguës.



Bâtiment Pierres Vives © Zaha Hadid architects



Plan masse de la ZAC PIERRES VIVES



Photo aérienne _ ZAC PIERRES VIVES

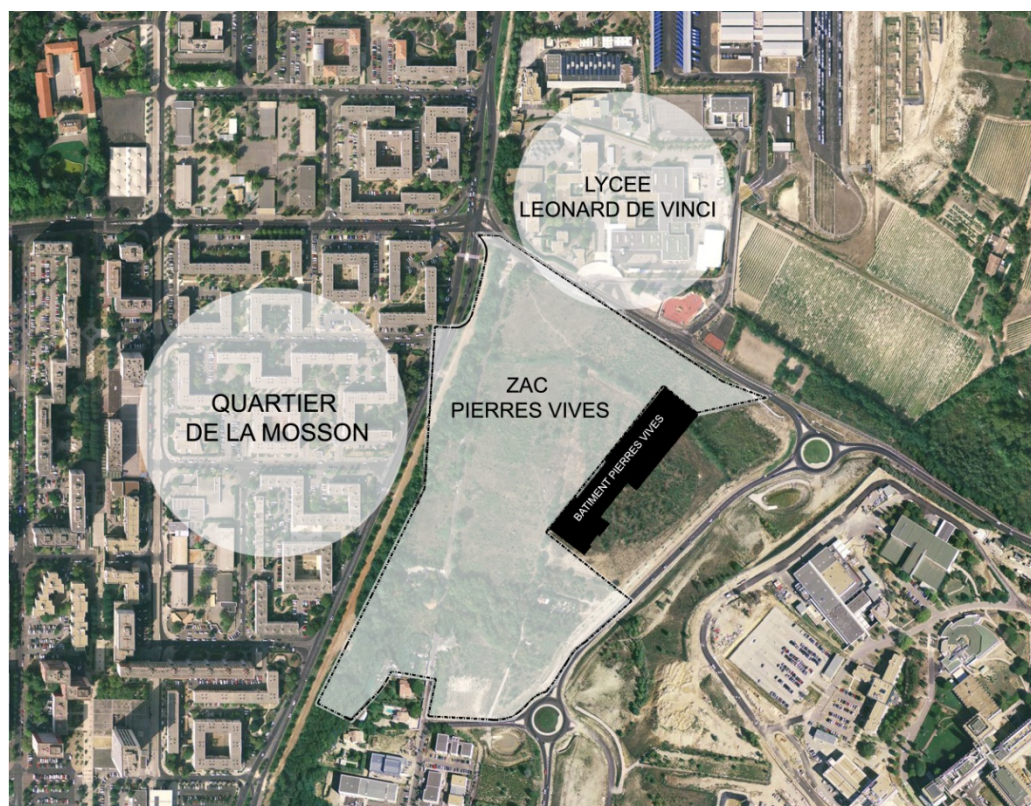
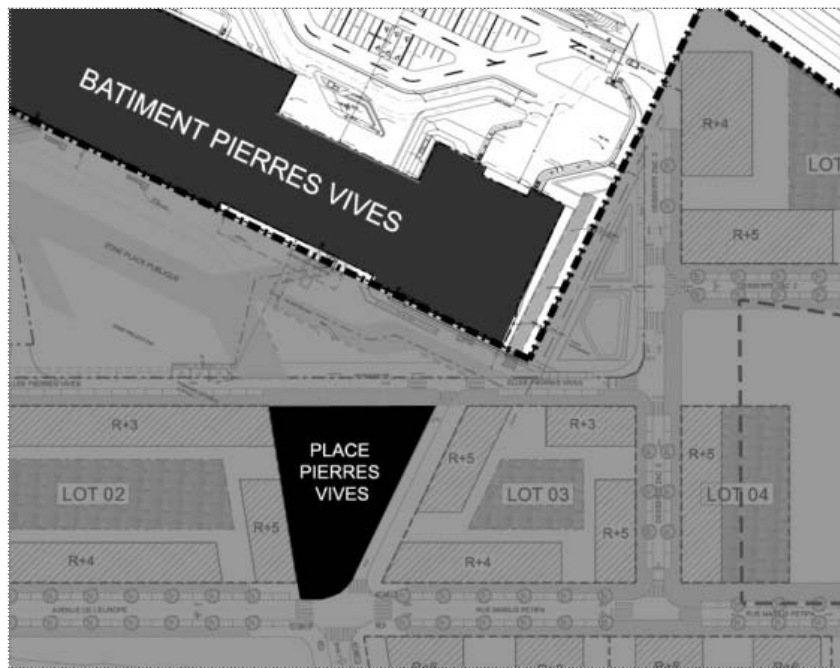


Photo aérienne _ quartier PIERRES VIVES

o EQUIPEMENTS PUBLICS

▪ PLACE PIERRES VIVES



La place Pierres Vives se trouve dans la continuité de l'avenue de l'Europe et constitue un élément de perspective majeur au sein du site.

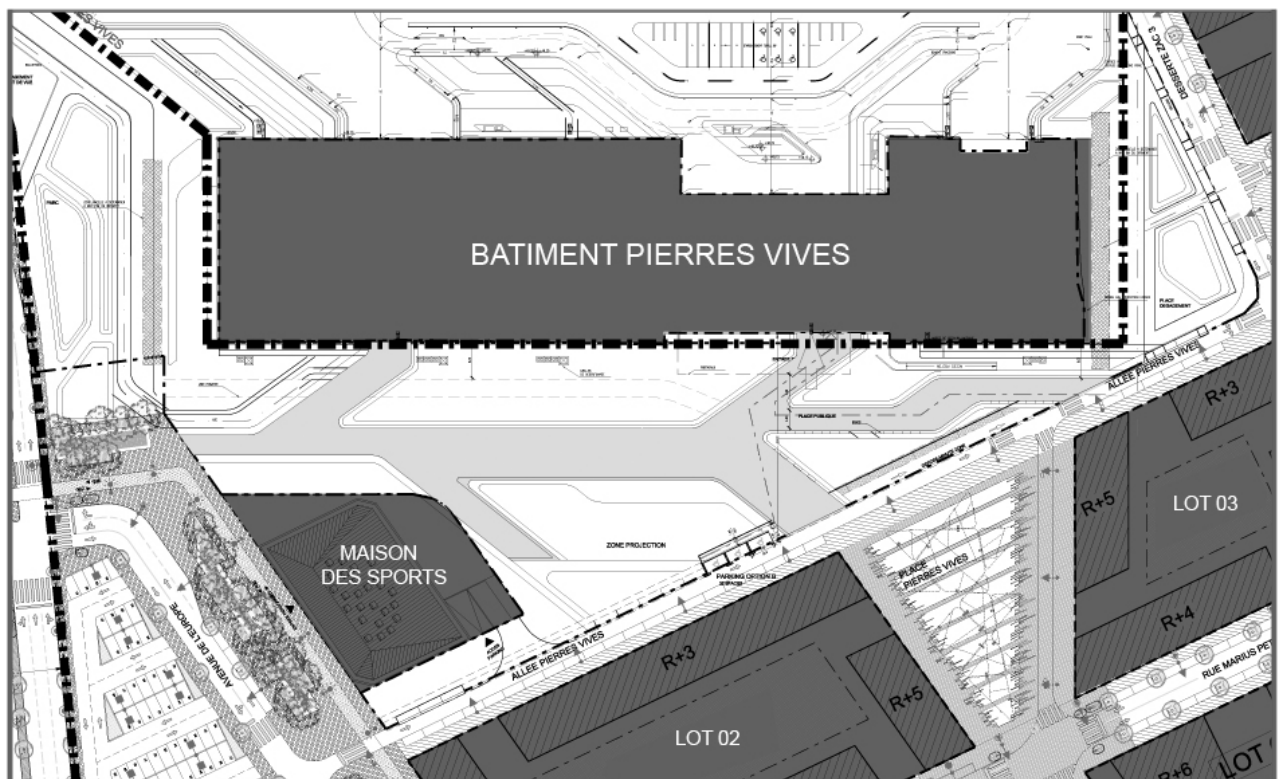
Doté d'une dénivellation de terrain de 3 mètres entre le point haut et le point bas, il est composé de terrasses pouvant héberger des fonctions diverses (promenade, boules, lieux de détente, ...). Des auvents garantissent un lieu ombragé à toutes les heures de la journée, et font de ce lieu un espace ludique et confortable, propice aux rencontres et à la convivialité.

A l'est, l'esplanade PIERRES VIVES, véritable parvis du bâtiment principal du site : le pôle départemental Pierres Vives.



Perspective de la place PIERRES VIVES
©Art and Build architectes

■ ESPLANADE PIERRES VIVES



Elle a pour objectif de dégager au maximum les nouveaux équipements que sont le bâtiment Pierres Vives et la Maison des Sports, afin de permettre leur mise en valeur mais également de favoriser l'organisation de grands événements en rapport avec les thèmes du quartier (Sport, Culture, Histoire). Sa géométrie se fonde sur les axes d'implantation du bâtiment Pierres Vives et de la Maison des Sports qui la délimitent sur deux cotés, son troisième côté se veut plus libre et plus ouvert, perméable à la maille du quartier.

Des zones d'activités sportives publiques sont réparties dans le quartier entre les îlots, le long des voiries, carrefours et places. Elles sont reliées par des parcours (piétons, vélos, skate, jogging) dans le but d'assurer la continuité des liaisons douces avec les secteurs environnants, notamment avec le futur Parc Malbosc et la coulée verte de la Mosson.

▪ TRAME PAYSAGERE

Le Rieutord et sa ripisylve font l'objet de deux types de traitement :

- Entre la limite sud du site et la rue de Saragosse, la ripisylve est conservée et mise en valeur. Des chemins de promenade y seront aménagés ainsi que des zones de détente et d'activités sportives.

- Entre les rues de Saragosse et d'Oxford, elle est restructurée en profondeur à cause de l'emprise du nouveau quartier et du nouveau tracé de l'avenue de l'Europe. Cette partie sera moins sauvage que celle située plus au sud, pour répondre à un contexte plus urbain.

La coulée verte assure le franchissement, la mise en relation et la continuité des liaisons douces avec les secteurs environnants, notamment avec le futur Parc Malbosc, le Rieutord et les bords de la Mosson.

Elle est composée de plantations et de bandes engazonnées afin de créer un front végétal structurant sur la zone.

L'espace boisé classé est une zone où la végétation existante est conservée mais restructurée et mise en valeur. Des chemins et promenades y seront aménagés ainsi que des zones de détente et d'activités sportives compatibles avec les impératifs de protection du couvert végétal. Ce lieu est également en liaison directe avec la partie sud du Rieutord.

▪ VOIRIES

La ZAC Pierres Vives se situe à l'intérieur d'un réseau viaire important constitué à l'est de la voie de contournement Pablo Neruda (RD 65), au nord de la pénétrante urbaine 2x2 voies, l'avenue du Professeur Blayac et à l'ouest de l'avenue de l'Europe. On notera, avec la réalisation de la ZAC, le caractère modifié de l'avenue de l'Europe par le dévoiement de celle-ci à la hauteur de l'avenue de Saragosse. Cette modification participe à l'effacement de la limite entre le site et le tissu urbain existant.

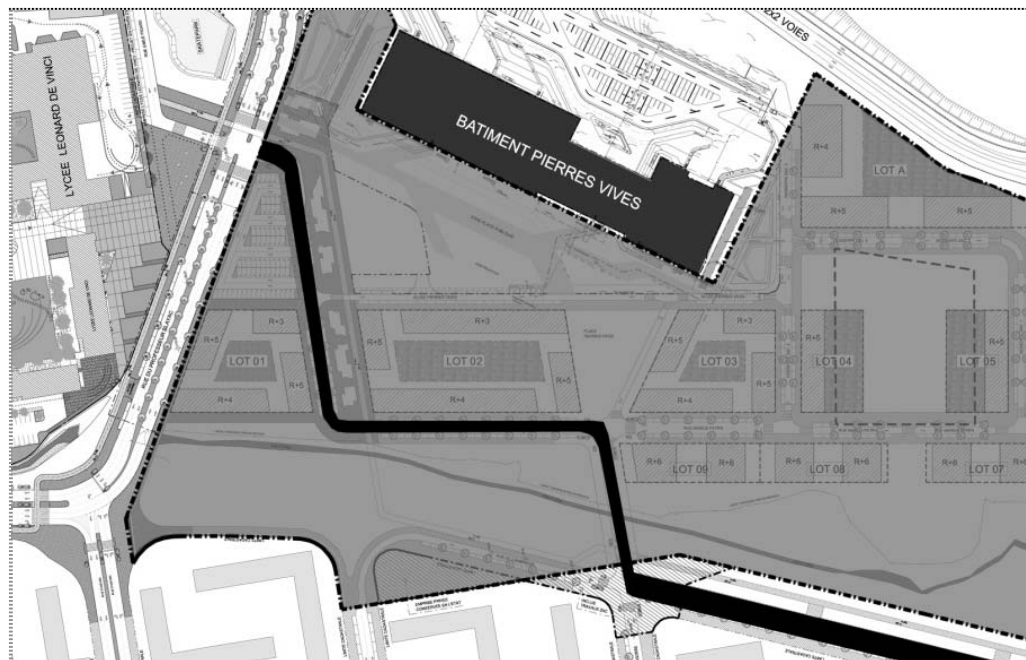
Dans le même esprit, l'avenue du Professeur Blayac est requalifiée en boulevard urbain permettant une liaison aisée entre le Lycée et le nouveau quartier.

Le quartier bénéficie également d'une desserte Parc 2000 via la Route Départementale Pablo Neruda (RD 65).

Deux objectifs principaux sont identifiés pour cette opération d'aménagement. Le premier est de requalifier l'avenue de l'Europe et la rue du Professeur Blayac en boulevards urbains. Il s'agira de maintenir la fluidité du trafic, et de traiter le partage des usages (véhicules légers et déplacements doux) de manière qualitative et paysagère.

Des connexions sont à créer entre le quartier Pierres Vives et celui de la Mosson, d'où le projet de dévoiement de l'avenue de l'Europe dans la ZAC Pierre Vives entre les rues de Saragosse et d'Oxford.

Avenue de l'Europe



L'avenue de l'Europe est réaménagée dans le cadre de la ZAC Pierres Vives.

Le Département propose un profil à 2 x 1 voies sur 20 m de large.

Le nouveau profil propose les aménagements suivants :

Un stationnement longitudinal bilatéral

L'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle pour assurer la continuité des déplacements doux proposés avec la partie non déviée de l'avenue de l'Europe.

Le croisement de l'avenue de l'Europe sur l'avenue du professeur BLAYAC offre une bonne visibilité du point d'accès à la ZAC.

Un point unique de raccordement sur la rue du Professeur Blayac (avec carrefour à feux) permet tant la desserte de la ZAC que celle du Lycée, de la salle Averroès et de la TAM. A proximité relative de la partie Nord de l'avenue de l'Europe dont l'emprise actuelle est conservée.

La modification fondamentale du statut de l'avenue de l'Europe en voie urbaine locale permet une intégration plus douce du trafic de transit, ce dernier étant reporté sur Pablo Neruda, conformément aux intentions de la Ville.

La circulation de transit interne au quartier de la Mosson se déplacera sur la rue d'Oxford.

La hiérarchie des voiries au sein de la ZAC donnent une bonne visibilité du bâtiment Pierres Vives et de la Maison des Sports.

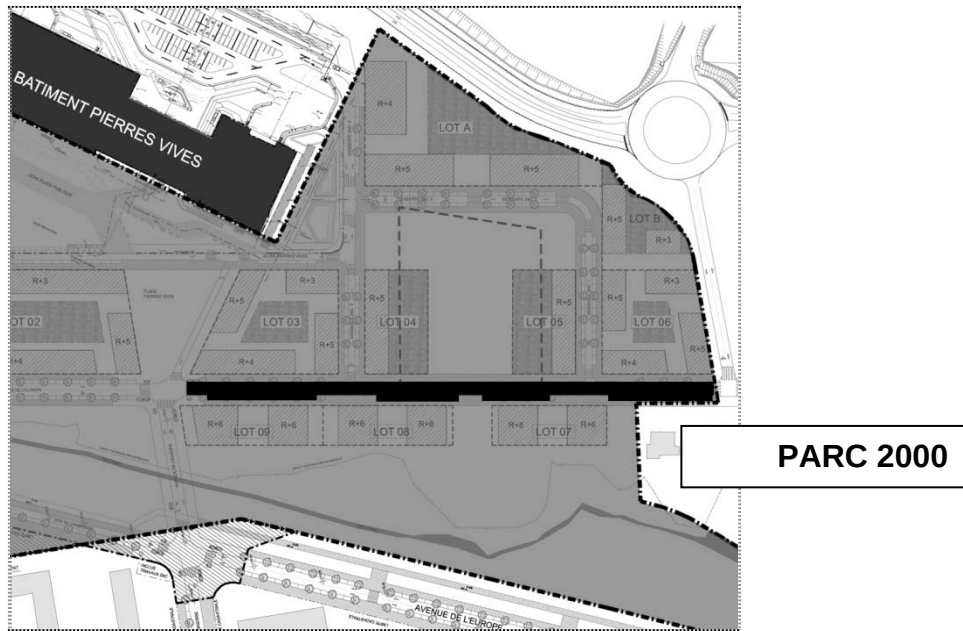
Rue du professeur BLAYAC et accès lycée Léonard de Vinci



La connexion entre la rue du Professeur Blayac et le lycée est aujourd'hui peu lisible notamment au niveau de la rue Emile Picard.

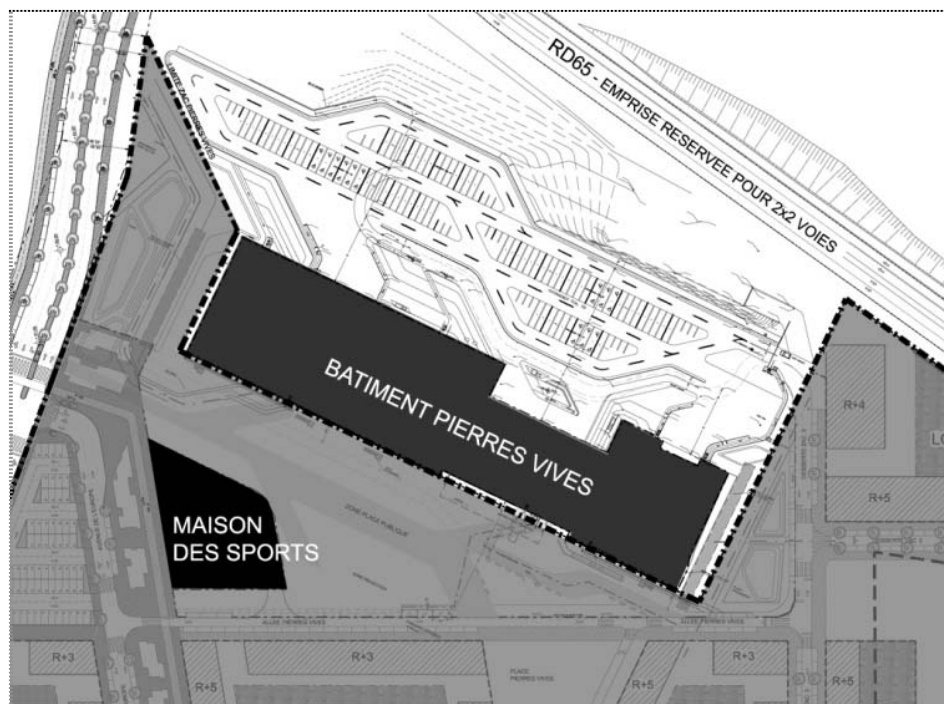
Le réaménagement de la rue du professeur Blayac en boulevard urbain 2x2 voies permettra de garantir une bonne gestion des flux, étant donné un report prévisible du trafic. C'est également l'occasion, au travers de la mise en place d'un seul carrefour à feux, d'organiser l'accès vers les nombreux équipements publics et la ZAC Pierres vives. Une piste cyclable bidirectionnelle côté lycée Léonard de Vinci vient compléter cet aménagement.

La rue Marius Petipa (sud de la ZAC)



L'aménagement d'un accès en partie Sud de la ZAC permet également d'assurer une continuité de l'opération avec le site de Parc 2000.

▪ MAISON DES SPORTS



Les principes généraux de la composition du bâtiment

Le bâtiment deviendra un pôle d'attraction destiné tant aux populations locales qu'à l'ensemble des habitants du département. Dans ce cadre, le bâtiment doit devenir un symbole de la rencontre et de l'échange autour de la thématique du sport.

La Maison des Sports doit devenir un relais local de l'activité sportive locale. Il doit également permettre la retransmission sur sa façade sud d'événements sportifs.

L'esplanade doit pouvoir réunir un large public.

La maison des Sports a fait l'objet d'un concours restreint remporté par l'agence « Chabanne et partenaires ».

D'une superficie de 5600 m², le bâtiment sera livré à l'horizon 2012.



Image de concours de la Maison des Sports depuis l'esplanade Pierres Vives
© Chabanne et partenaires



Image de concours de la Maison des Sports depuis l'esplanade Pierres Vives
© Chabanne et partenaires

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

- **Dans tous les secteurs :**

Les constructions destinées à l'industrie.

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

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

Les constructions et installations destinées exclusivement à la fonction d'entrepôt.

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.

- **Dans les périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux annexes sanitaires du PLU :**

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

- **Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux documents graphiques du règlement :**

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 1**

Pas de prescriptions particulières applicables dans le cadre de cet article.

● Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

○ Dans tous les secteurs :

○ Principe général :

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

Nonobstant les réhabilitations et les extensions mesurées de bâtiments existants visées au paragraphe c), toutes les autres occupations et utilisations du sol visées par l'article L 123-5 du code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

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

▪ Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 2) et 3) 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 soumises à déclaration et celles - dont la liste est jointe au titre I dispositions générales chapitre V du présent règlement - soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que, réparation automobile, pressing, déchèterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustion ;*
- 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 ;*

▪ Cas particuliers :

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

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 hors œuvre brute existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.*

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

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

○ Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités aux 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.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 2**

Aucune condition particulière ne permet de déroger à l'Article 1

- **Article 3 : Accès et voirie**

- **Dans tous les secteurs :**

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

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 3**

Pas de prescriptions particulières applicables dans le cadre de cet article.

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

- **Dans le secteur 1AU-4 :**

Se substitue aux règles édictées au paragraphe 1) (v/PLU) et sans préjudice des autres règles du dit paragraphe qui restent applicables :

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.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 4**

Les opérateurs sont invités à programmer de la rétention à l'intérieur de la parcelle en complément de la rétention existante sur la ZAC.

- **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Dans tous les secteurs :

1) Non réglementé pour :

- *Toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement,*
- *Les extensions mesurées des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.*

2) Réglementé, dans le cas des extensions mesurées et réhabilitations admises dans les conditions définies à l'alinéa b de l'article 4. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation, devra être de 1 000 m² en absence de réseau public d'assainissement.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 5**

Les parcelles sont définies par des fiches de lot.

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

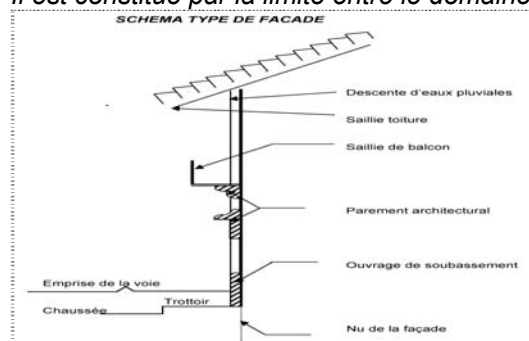
- **Par rapport à l'alignement opposé :**

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

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

- **Définition de l'alignement :**

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



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

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

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

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

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

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

- 0,20 mètres sur les voies d'une largeur inférieure ou égale à 7 mètres
- 0,50 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 7,01 et 12 mètres
- 0,80 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 12,01 et 15 mètres
- 1,00 mètres sur les voies d'une largeur comprise entre 15,01 et 30 mètres
- 1,20 mètres sur les voies d'une largeur supérieure à 30 mètres (places)

b-3) Saillies de toitures :

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

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

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

b-4) Autres saillies en façades :

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

▪ **Dans le secteur 1AU-4 :**

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent (V/ PLU) :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.

1) Le long des voies désignées dans les documents graphiques du règlement:

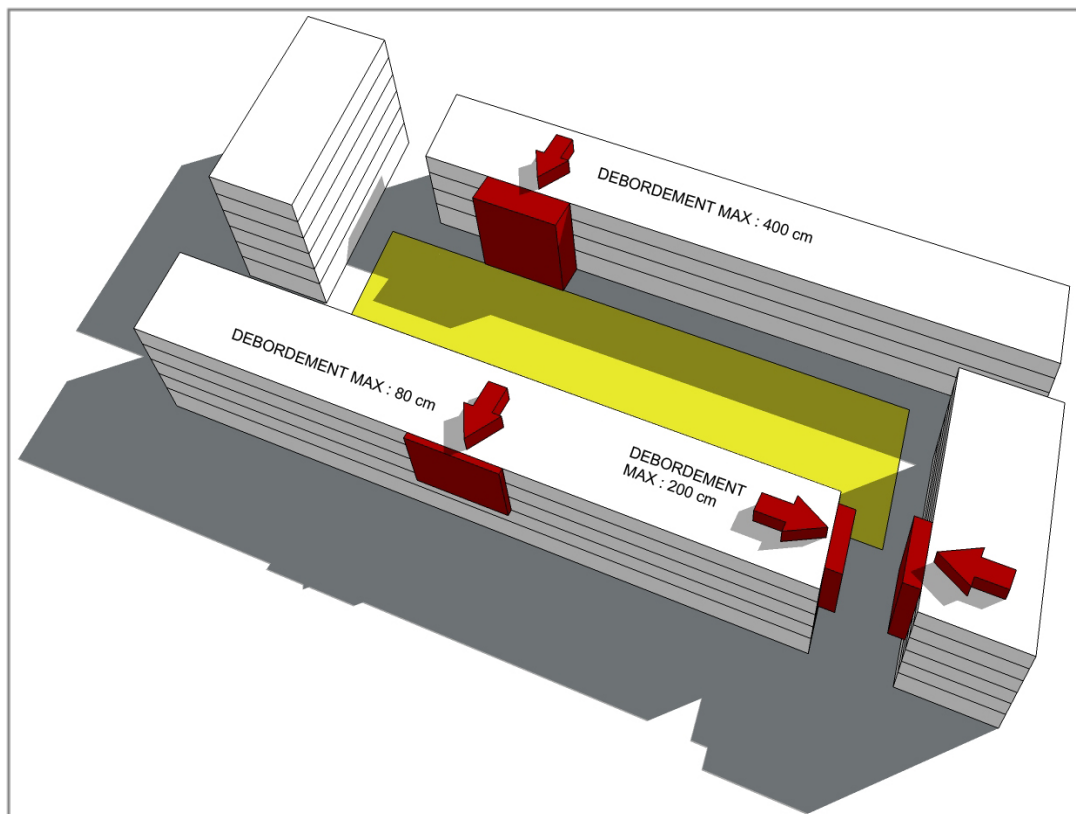
Les constructions devront respecter le retrait minimum indiqué dans les documents graphiques du règlement.

• PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 6

Côté espaces publics, les saillies de balcons et de bow-windows sont limitées à 80cm, à partir du R+2, sur l'ensemble de la ZAC.

A l'intérieur de l'îlot, les débordements ponctuels sont autorisés jusqu'à 400cm dès le rez-de-chaussée.

Aux angles des îlots, sur une distance de 16m, les débordements sont limités à 200cm à partir du R+2, afin de garantir une distance maximale de 600cm en vis-à-vis



o INTRODUCTION AUX PRINCIPES D'AMENAGEMENT

▪ Objectifs des îlots

Un objectif essentiel est de garantir au travers des différents lots une offre diversifiée permettant la mixité des populations.

Pour ce faire, différentes typologies et configurations de l'habitation seront programmées.

En outre, les préoccupations de ce nouveau quartier s'orientent vers une identité mélangée, respectueuse de l'environnement, propice à la convivialité, mettant en valeur la qualité des espaces et des bâtiments publics.

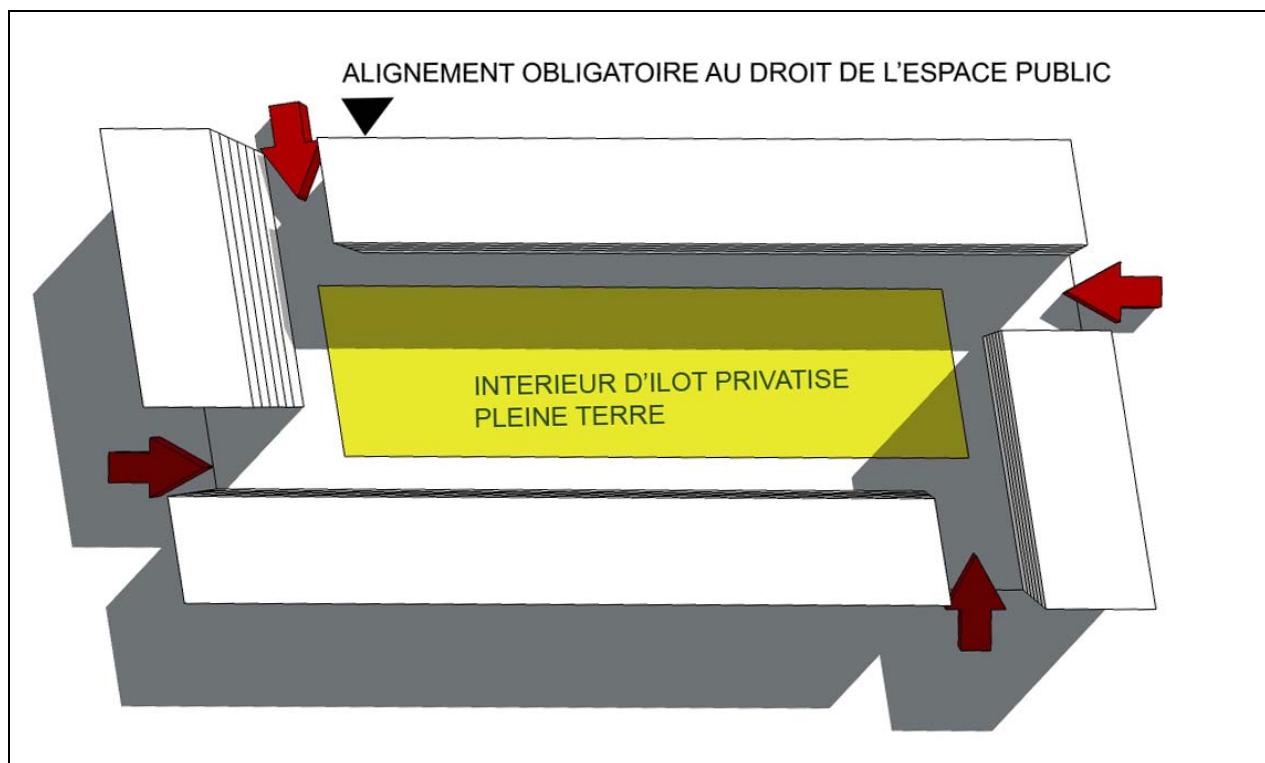
Afin d'atteindre ces cibles et d'assurer une cohérence au sein de la ZAC, le plan d'implantation définit certaines règles à respecter. Néanmoins, notre préoccupation permanente est la place

réservée et possible à une architecture de qualité, éloignée de la typologie des barres, dénoncée dans le quartier de la Mosson.
Les principes urbains et architecturaux doivent s'exprimer de manière explicite, mais sans monotonie ; et la distinction entre les limites privatives et l'emprise publique doit s'opérer sans ambiguïté.

▪ Moyens mis en œuvre

Les bâtiments seront alignés au droit de l'espace public.
L'emprise constructible des bâtiments se calcule sur une distance de douze mètres à partir des limites extérieures de l'îlot.
Au-delà de cette limite, une zone de quatre mètres est réservée pour l'implantation de jardins privatifs.
L'espace intérieur résiduel est dédié à l'implantation d'un grand jardin collectif en pleine terre, garantissant une qualité paysagère en intérieur d'îlot.
Cette zone de terre préservée offre également aux architectes la possibilité d'exploiter des principes géothermiques.
La subdivision de l'îlot en plusieurs bâtiments permet une souplesse dans la cession des lots. Il est donc envisageable de subdiviser l'îlot entre plusieurs promoteurs. Dans ce cas, la mutualisation du parking est une option à privilégier.
Le principe de l'îlot ajouré

L'îlot ajouré rassemble des bâtiments autonomes autour d'un jardin collectif, en pleine terre.
La hauteur des immeubles est limitée, sans être identique d'un bâtiment à l'autre.
La mitoyenneté est limitée afin de créer des appartements dotés d'expositions multiples et de créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot.
L'objectif est de donner au quartier un caractère basé sur l'alternance de hauteurs, de couleurs, de matériaux et de styles architecturaux.



o Programme

De nombreuses typologies coexistent, du studio au T5, et les logements disposent de terrasses bien orientées. Les rez-de-chaussée disposent de terrasses privatives sur jardins collectifs. Les étages en recul disposent d'une terrasse en façade rue et en façade jardin.

Le projet privilégie les logements traversant de manière à tirer au mieux parti de l'orientation et du bon éclaircissement.

Le projet propose une réflexion sur une diversité de type de logements au sein d'une même typologie, de manière à pouvoir répondre à tous type de famille ou de personnes (Logements de plein pied, logements en duplex, logements individuels au rez-de-chaussée accessibles depuis la rue,...).

Les noyaux de distribution des logements sont étudiés de manière à minimiser l'emprise SHON. Il est envisageable de distribuer les logements par coursives, de manière à réduire le nombre de noyaux de distribution et par conséquent les coûts.

Sont également prévus dans le cadre du programme de logements :

1 local ventilé de stockage d'ordures ménagères par bâtiment (au pied de chaque noyau vertical)

1 local vélos / poussettes par bâtiment au rez-de-chaussée (superficie minimum 0,8m² pour 50m² SHON)

Divers locaux techniques dans le sous-sol

1 local de stockage pour le matériel d'entretien

.

o Urbanisme

L'îlot présente les caractéristiques suivantes :

- Cohérence du bâti et des gabarits.
 - Réponse ciblée face aux espaces publics.
 - Mutualisation d'espaces collectifs de détente sécurisés, d'espaces de convivialité et de jeux pour enfants, afin de favoriser une mixité sociale harmonieuse.
- Cet espace collectif est également l'élément de convergence et d'accueil de l'ensemble immobilier, il permet l'accès à tous les halls des différents bâtiments et induit ainsi un contrôle social naturel.
- Espace vert en pleine terre en cœur d'îlot, complètement privatisé et sécurisé en termes d'accès par une clôture ajourée, et offrant, des percées visuelles sur l'espace public au travers de porches et césures.
 - Parti urbanistique et architectural accentuant des échanges hiérarchisés entre l'espace public et collectif.
 - Proscription de l'effet «grand ensemble». Les immeubles se singularisent par leurs situations différentes en termes de localisation, d'orientation, de typologie de logement « (sur parc, sur avenue, ...) et donc de leur expression, même si le vocabulaire architectural est commun et contribue à la cohérence de l'ensemble.
 - Mise en valeur des angles renforçant le caractère urbain de l'opération, en évitant les murs aveugles aux entrées des îlots, et en leur accordant un traitement spécifique.
 - Accessibilité du parking, s'organisant sur un ou plusieurs niveaux en sous-sol, laissant l'intérieur de la cour en pleine terre. L'implantation de cet accès sera étudiée de manière à réduire les nuisances pour les riverains et les futurs occupants des immeubles. Les accès aux parkings devront se trouver à plus de dix mètres d'un carrefour, croisement, passage piéton, ...

▪ Dégager les meilleures vues pour tous les logements

Le projet doit offrir des vues sur les jardins partagés à un maximum de logements et rechercher la création de nombreuses échappées visuelles entre l'intérieur et l'extérieur des îlots, à travers les failles et césures du front bâti.

La fragmentation du front bâti doit permettre la pénétration de soleil jusque dans le cœur de l'îlot végétalisé.

Les façades devront favoriser la réverbération et l'éclairage indirect.

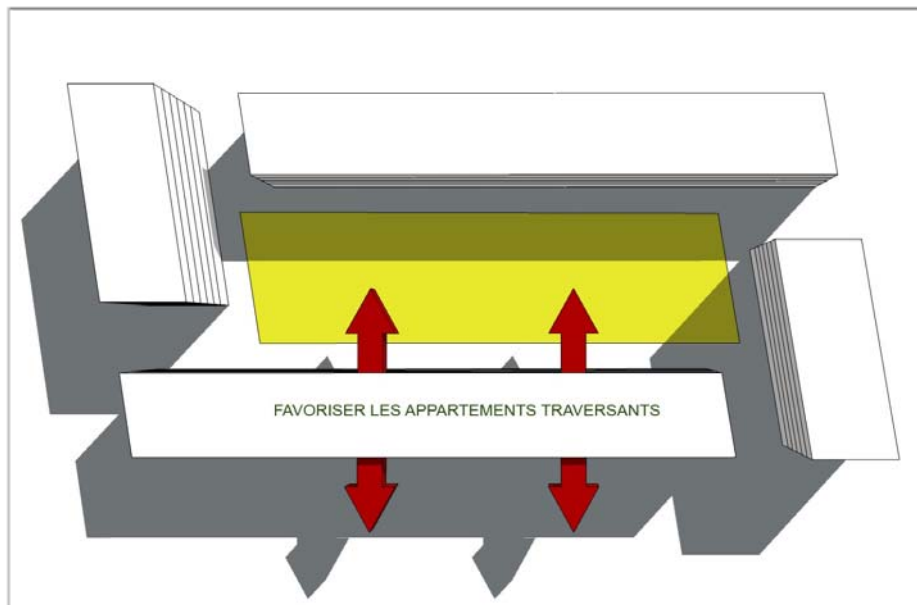
Les emplacements des césures et traverses ont notamment été étudiés afin d'assurer la diversité des points des échappés visuels ; cependant, il est offert au couple « architecte-promoteur » la possibilité de revoir en dialogue avec l'architecte-urbaniste de la ZAC la position des césures pour assurer à son projet une meilleure cohérence.

▪ Appartements traversants

Le plan masse et les gabarits favorisent la mise en place d'un maximum d'appartements traversants (épaisseur de corps de bâtiment d'environ 12m). Cette volonté vise à offrir à chaque unité une façade publique et une autre privée, permettant de profiter d'une atmosphère résolument différente.

Cet objectif s'applique particulièrement aux grands appartements (T3, T4, T5).

Il est admis que cette volonté reste difficile à atteindre pour les petits appartements (T1, T2). Les immeubles satellites doivent favoriser l'aménagement d'appartements d'angle offrant des vues dégagées sur le paysage.
Le plan masse favorise la variété architecturale par les volumétries et la libre expression de chaque architecte concepteur.

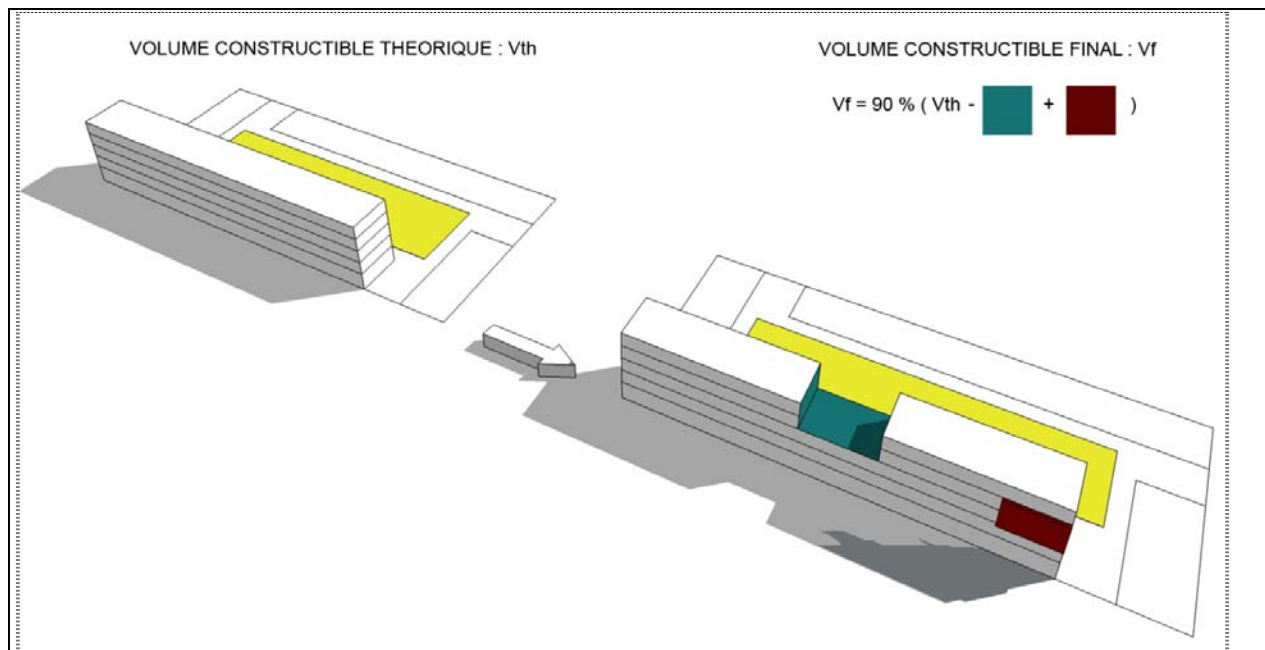


La création d'espaces de transition entre intérieur et extérieur devient une caractéristique forte de la capacité d'adaptabilité de l'architecture. Des loggias protégées, des balcons de type filant ou en creux dans l'épaisseur du volume devront prolonger les espaces de vie intérieur.
D'une manière générale les projets visent à s'éloigner de la typologie des barres, propre au quartier de la Mosson. Le volume de chaque bâtiment sera particulièrement étudié pour varier les ensoleillements, les débordements, les hauteurs, ...
Le volume construit sera par conséquent limité à 90 % du volume constructible pour encourager la variation de la façade, afin d'obtenir une richesse typologique nuancée et animée.

▪

▪

Volume constructible



▪ Règles d'alignement et de vis-à-vis

L'alignement des constructions au droit du domaine public est strictement obligatoire sur le rez-de-chaussée et le premier étage. Le débord sur le domaine public est ensuite ponctuellement autorisé sur une profondeur de 0,80 mètre à la condition qu'ils n'apparaissent qu'à proportion de 50 % de la superficie de la façade.

Les débordements ponctuels en intérieur d'îlot sont autorisés jusqu'à 4,00 m dès le rez-de-chaussée à la condition qu'ils n'apparaissent qu'à proportion de 50 % de la façade.

Les débordements seront répartis de manière intelligente de manière à pénaliser le moins possible les apports lumineux à l'intérieur des appartements.

Les vis-à-vis que créent ces débordements ponctuels seront limités à une distance minimum de 6 mètres en tous points de la façade.

Sur les façades d'angle aux entrées d'îlot (largeur de 12m et distance entre façades de 10m), les débordements ponctuels seront limités à 2m.

Les retraits par rapport à l'emprise publique sont autorisés dès le niveau R+1.

▪ Rez-de-chaussée

Les appartements à RDC peuvent être surélevés.

La valeur du soubassement est laissée au libre choix des architectes de lots dans la mesure où elle assure l'intimité des rez-de-chaussée tout en préservant un aspect convivial de l'ensemble. Les soubassements sont en matériaux minéraux massifs supportant les chocs.

Sur les lots 01, 02, 03 & 06, l'emprise d'une profondeur de 16 mètres permet la réalisation d'une terrasse et/ou d'un jardin à l'usage privé des unités du rez-de-chaussée.

Le mode de clôture de cette emprise privée est laissé au libre choix de l'architecte en charge du lot, mais sa hauteur ne pourra pas excéder 1.5m.
Les grilles de clôtures devront permettre une vision du jardin intérieur depuis les rues périphériques. La nature de ces grilles devra être étudiée pour respecter la cohérence du parti architectural de l'immeuble ; les clôtures en treillis soudé sont à éviter.

▪ **Hall d'entrée**

L'accès aux halls d'entrées s'effectue au droit du domaine public et jamais par le cœur de l'ilot.
Les halls peuvent être traversants de façon à permettre une vue et un accès aux habitants vers le cœur d'ilot.
Un ensemble de boîtes aux lettres seront disposées au pied de chaque noyau, à proximité immédiate des locaux vélos et des locaux poubelles.

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

- **Dans le secteur 1AU-4 :**

- a) Principe général :**

- Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du sol fini.*

- b) Règles particulières :**

- Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :*

- Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'en limite séparative, dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions définies par le présent règlement.*

- Toutefois, les implantations restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux telles que notamment les terrasses, de même que le mobilier urbain, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limite séparative.*

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 7**

Implantation des bâtiments dans les zones définies aux fiches de lot.

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

- o **Dans le secteur 1AU-4 :**

Non réglementé.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 8**

Voir fiches d'ilot et fiches de lot

- **Article 9 : Emprise au sol**

- **Dans le secteur 1AU-4 :**

Les constructions devront être implantées dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions indiquée aux documents graphiques du règlement.

Toutefois, pourront être édifiées en dehors de cette limite :

- *des constructions de faibles dimensions liées à l'utilisation des espaces libres ;*
- *des constructions au-dessous du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone, ou semi-enterrées dans la limite de 1,50 m au dessus de ce niveau du sol, ainsi que les ouvrages et locaux techniques qui leurs sont liés notamment ceux concernant les parcs de stationnement des véhicules ;*
- *des constructions de faibles dimensions implantées sur l'espace public, ainsi que les constructions et installations, dont notamment le mobilier urbain, qui lui sont liées*
- *les surplombs de l'espace public indiqués aux documents graphiques du règlement, avec le cas échéant, leurs ouvrages porteurs y compris au sol, et les autres surplombs de l'espace public éventuellement admis au titre du présent règlement.*

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 9**

Voir fiches d'ilot et fiches de lot

- **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

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

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

- 1) Normes spécifiques des secteurs de la zone :**

- Dans le secteur 1AU-4 :**

- *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 et des enseignes au point correspondant du sol fini après 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.

- *Hauteur maximale des constructions*

- *dans le périmètre A 26 mètres*
 - *dans le périmètre B 35 mètres*

- 2) 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 "d" 13 mètres*
 - *dans les périmètres d'indice "e" 15 mètres*
 - *dans les périmètres d'indice "f" 21 mètres*

Dans les secteurs affectés de l'indice b, 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 terrassement.

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 10**

Pas de prescriptions particulières applicables dans le cadre de cet article.

- **Article 11 : Aspect extérieur**

- o **Dans tous les secteurs :**

- *En général :*

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

- *En ce qui concerne les bâtiments*

- Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les édicules techniques installés sur les constructions doivent faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.*

- Les procédés de traitement par camouflage sont possibles.*

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

- *en limites séparatives*

- Hauteur maximum : 2 mètres dont 1,20 m maximum de hauteur maximum de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations (hauteur maximum 2,00 m) sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.*

- *à l'alignement des voies et emprises publiques*

- Hauteur maximum : 2 mètres : les parties vues seront obligatoirement architecturées.*

- Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.*

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

- *Nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation,*
 - *Reconstitution des équipements existants,*
 - *Harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes.*
 - *casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc.)*

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 11**

- **Systèmes constructifs et matériaux**

Un des objectifs de l'opération étant de pérenniser et de respecter les ressources naturelles, le présent cahier de charges préconise une utilisation importante du bois dans la réalisation des constructions.

De manière générale, les matières naturelles sont souhaitées. La pierre, les bardages bois, les bétons bruts, et/ou teintés dans la masse, la terre cuite, les bardages zinc, l'aluminium brossé ou laqué, domineront.

L'utilisation d'enduit, les carrelages, les éléments minéraux en plaquette collés sont proscrits ainsi que les lasures colorées sur béton (pour cause de pérennité aléatoire).

Toute imitation de matériau est proscrite.

- **Menuiseries**

Les menuiseries en bois, en aluminium laqué ou anodisé, ou encore les menuiseries mixtes alu-bois sont recommandées.

Les menuiseries PVC sont à éviter pour des considérations environnementales évidentes.

- **Système d'occultation et protections solaires**

La conception des systèmes d'occultation et de protection solaire est laissée au libre choix des architectes.

Elles peuvent être du type stores en tissus, tissus techniques, mailles métalliques, panneaux Bois, panneaux issus du matériau de façade, etc.

Les matériaux plastiques sont à éviter pour des raisons environnementales.

Les éventuels boîtiers de volets mécaniques ne devront pas être saillants en façade.

- **Toitures et terrasses**

Les toitures et terrasses constituent la cinquième façade des bâtiments et devront faire l'objet d'un traitement spécifique.

Les équipements techniques doivent être intégrés à l'architecture générale des différentes constructions.

Les terrasses accessibles sont notamment revêtues de préférence d'un platelage en bois.

Les toitures non accessibles seront tant que possible végétalisées.

Les gardes corps métalliques sont proscrits des toitures techniques.

Une attention particulière sera apportée à l'évacuation des eaux de pluie au niveau des terrasses ; chaque terrasse doit comporter un avaloir de sol relié au réseau d'évacuation des EP.

- **Article 12 : Stationnement des véhicules**

- o **Dans le secteur 1AU-4 :**

Au principe général défini au paragraphe 1) (V/ PLU) s'ajoutent les dispositions suivantes :

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

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

- *constructions destinées à l'habitation :*

- *Constructions destinées à l'habitation collective,*

- 1 place pour 50 m² de S.H.O.N. (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).*

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

- *constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt*

- 1 place pour 80 m² de S.H.O.N.*

- *constructions destinées à l'hébergement hôtelier,*

- *Hôtels : 1 place pour 3 chambres,*

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

- *Résidences services personnes âgées :*

- 1 place pour 50 m² de S.H.O.N. (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place pour 2 logements).*

- o **Dans les périmètres de desserte par le tramway :**

Nonobstant les quotas définis au paragraphe 2, 3), et 4) précédents (V/ PLU) et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable aux constructions autres que celles destinées à l'habitation est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de S.H.O.N

- o **Rappel :**

En application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme :

- *Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

- *En cas de contraintes d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par trois moyens :*

- *l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;*

- *l'acquisition de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;*

- *et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme.*

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 12**

Le boxage destiné aux emplacements de parking est proscrit sur l'ensemble de la ZAC.

La réalisation de caves à destination des occupants est vivement conseillée ; sa localisation et son étendue est laissée au choix du couple promoteur / architecte.

Le stationnement en surface est proscrit sur l'emprise des lots.

- **Garages à vélo – locaux poussettes**

Les garages à vélos sont l'occasion de mettre en scène les cycles comme un moyen de transport privilégié.

Ils doivent être facilement accessibles depuis la rue, avec un minimum de franchissement de portes afin de faciliter les manipulations.

Chaque immeuble devra être pourvu de locaux destinés au garage de vélos, poussettes, etc. d'une superficie minimum de 0.8m² pour 50m² SHON.

- **Parkings et entrées des parkings**

Les parkings se développent sur un ou plusieurs niveaux en infrastructure, avec un quota de deux places par logement. Les constructions occupent une bande de 16 mètres de large afin de dégager des parties de pleine terre indispensable au bon développement de la végétation.

L'accès aux parkings privés est à privilégier en point bas du lot.

Les parkings pourront être semi-enterrés en fonction de la topographie du lot. Néanmoins, un soin sera alors apporté au soubassement. En effet, les grilles de ventilation de ces parkings doivent être traitées en matériau naturel, pérenne, résistant aux chocs, et se trouver finalement en harmonie avec la façade de l'immeuble.

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

Les espaces libres comprennent :

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

Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

- **Dans le secteur 1AU-4 :**

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Les plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

● **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES RELATIVES A L'ARTICLE 13**

o **Pérennité des plantations végétales**

Au cœur des ilots, le projet prévoit la réalisation de bosquets de grands arbres qui ne peuvent se développer que s'ils disposent de véritable pleine terre en substrat.

L'organisation des parkings en sous-sols est donc pensée de manière à dégager un maximum de pleine terre en cœur d'îlot.

Toutes les surfaces végétalisées au sol devront disposer d'un arrosage automatique.

Une méthode durable de gestion des eaux (toitures végétalisées, bassins d'orage, cuves de rétention, réseaux surdimensionnés, ...) sera étudiée de manière à réguler le débit de fuite conformément à l'article 4 du PLU.

Dans les étages, les projets devront favoriser le déploiement de plantations en pots et en bacs. Les toitures et les terrasses non accessibles seront tant que possible végétalisées.

Le cœur d'îlot végétalisé doit livrer une nature solide et abondante, facile d'entretien, capable d'offrir une palette d'ambiances différenciées pour les usagers.

C'est aussi un jardin pour le regard servant tous les logements qui le jouxtent, un jardin capable, même en milieu urbain, d'exprimer pleinement le chant des saisons.

Pour que l'aménagement prenne en compte la végétation naturelle locale, il convient d'utiliser des espèces indigènes déclinées ou non en variétés.

Le milieu naturel de la région de Montpellier se caractérise par une très grande variété d'espèces végétales qui permettent également à toute la faune de s'y établir et de s'y développer, en particulier l'avifaune.

o **Liste des espèces utilisables**

Parmi les espèces proposées, il est à noter que le prescripteur privilégiera des essences végétales de nécessitant pas d'arrosage.

Il adaptera également le type de plantation en fonction de la situation sur la ZAC :

Lot 1, 2,3 et 6 : cœur d'îlot, espaces autonome, esthétique particulière.

Lot 4 et 5 en rive de l'EBC : Maintenir un caractère naturel dans la continuité des boisements de l'EBC.

Lot A et B : Vitrine de la ZAC depuis les voiries périphérique.

Liste des espèces préconisées : voir palette végétale Dossier ZAC

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

- **Dans le secteur 1AU-4 :**

*Le secteur 1AU-4 constitue un îlot au sens strict de l'article L.123-3 du Code de l'Urbanisme.
La SHON autorisée dans cet îlot est de 96 500 m²*

- **PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ARTICLE 14**

Pas de prescriptions particulières applicables dans le cadre de cet article.