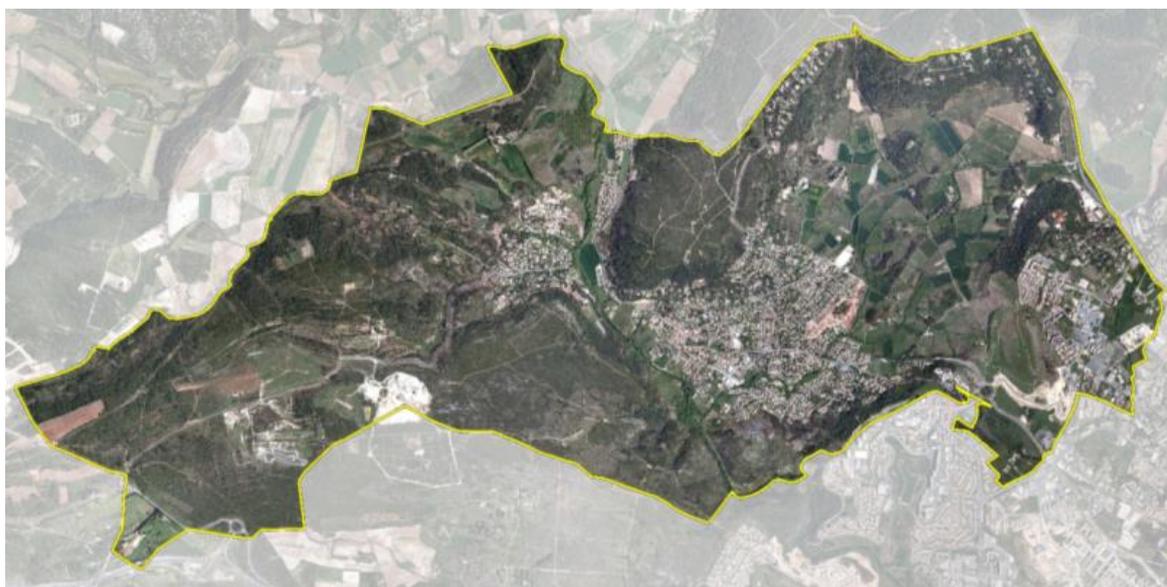


# PLU de Grabels

Révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant  
élaboration du Plan Local d'Urbanisme



## IV. Règlement

PLU approuvé par DCM du 07 octobre 2013  
1<sup>ère</sup> modification simplifiée

# Sommaire

TITRE I DEFINITIONS .....	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	14
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	28
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	40
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	52
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ.....	60
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	73
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....	74
CHAPITRE VII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0.....	83
CHAPITRE VIII REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ.....	91
TITRE IV ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	98
CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	99
CHAPITRE X REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	107
TITRE V - ANNEXE .....	114
RECOMMANDATIONS EN ZONE DE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES .....	114

NOTA :

- **les définitions** du présent règlement ont une **valeur réglementaire**, au même titre que le corps du règlement ;
- **les préambules** des zones sont des extraits du rapport de présentation et **n'ont à ce titre pas de valeur réglementaire** ;
- **l'annexe** concernant les **risques de « retrait gonflement des argiles »** sur le territoire sont des **recommandations préventives** à appliquer sur les zones à risque pour réaliser des bâtiments neufs ou réaménager des bâtiments existants sur sols argileux (plaquette « Le retrait-gonflement des argiles. Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » éditée par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables).

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°1 du PLU concernent la seule zone UC.

Les ajouts sont indiqués **en bleu** et les suppressions **en bleu barré**.

# **TITRE I**

# **DEFINITIONS**

### Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

### Alignement de la voie

L'alignement est la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

### Annexes

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions non destinées à du logement (abris de jardin, local vélos, garage...), accolées ou non à la construction principale.

### Arbre de haute tige

Arbre dont la première branche (ou la ramure), à maturité, est située à au moins 2 m du sol.

### Bandes de constructibilité :

Chaque terrain support de construction est divisé en deux bandes théoriques parallèles à l'alignement de la voie publique ou à défaut de la voie privée ouverte à la circulation publique, à l'intérieur desquelles les règles peuvent être distinctes.

Les bandes sont ainsi déterminées :

- Bande de constructibilité **principale** : profondeur de 15 m ou 20 m comptée perpendiculairement à l'alignement de la voie publique ou privée ouverte au public, sauf dispositions contraires précisées dans le corps du règlement ;
- Bande de constructibilité **secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.

### Caravanes (article R\*111-37 à R111-40)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Clairevoie

Se dit d'une clôture laissant passer la lumière du jour et comportant davantage de vides que de parties pleines.

### Contigu

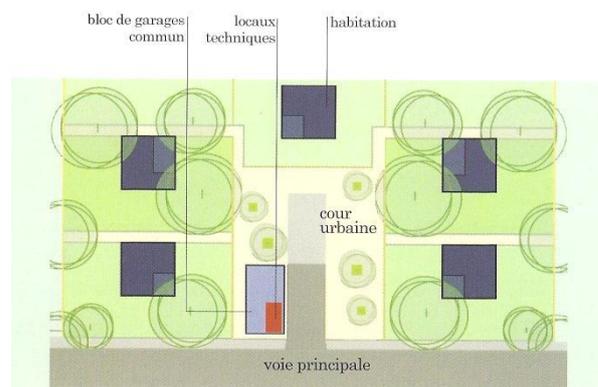
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

### Cours urbaines

Le principe des cours urbaines mentionné dans le règlement peut s'appréhender tel que mentionné sur le schéma ci-contre.

Source : cahier de recommandations du SCoT CAM.



exemple d'organisation d'une cour urbaine

## Destinations

<b>Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<b>Liste non exhaustive des activités concernées</b>
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille. L'activité artisanale se distingue de l'activité industrielle en outre par la nature des équipements utilisés et les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules).</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>- cordonnerie ;</li> <li>- photographie ;</li> <li>- reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>- optique ;</li> <li>- serrurerie ;</li> <li>- pressing, retouches, repassage ;</li> <li>- toilettage ;</li> <li>- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, garage, etc</li> </ul>
<b>Bureaux et services</b>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales;</li> <li>- sièges sociaux ;</li> <li>- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li> <li>- bureaux d'études : informatique, etc. ;</li> <li>- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>- prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;</li> <li>- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li> <li>- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.</li> </ul>
<b>Commerces</b>	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alimentation générale ;</li> <li>- caviste ;</li> <li>- cafés et restaurants ;</li> <li>- produits diététiques ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- primeurs.</li> </ul> <p>Commerce non alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;</li> <li>- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;</li> <li>- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> </ul>
<b>Entrepôts</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la surface de plancher des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. (art. L311-1 Code Rural)</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique</p>
<b>Habitation</b>	<p>Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes. Cette destination comprend les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme ou l'hébergement des familles de patients d'une clinique.</p>
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire une intérêt collectif.</p>

	Les aires d'accueil des gens du voyage, les aires publiques de stationnement, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.
--	---

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la surface de la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les annexes et balcons constituent donc de l'emprise au sol.

### **Emprises publiques et voies**

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises... à l'exclusion des voies ferrées.

### **Espaces libres**

L'espace libre est l'espace résiduel de la parcelle hors emprise au sol, imperméabilisé ou non. Les espaces verts de pleine terre, les aménagements de voirie interne ou encore les surfaces de stationnement en font donc partie.

### **Espaces libres de pleine terre végétalisé**

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si, sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les aménagements de voirie et les aires de stationnement imperméabilisés sont donc exclus des surfaces de pleine terre.

### **Extension**

Construction générant de l'emprise au sol, destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une contiguïté de volume. Les surélévations ne sont pas comptabilisées dans les extensions limitativement règlementées dans le présent règlement.

### **Façade**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

### **Façade comportant des baies – façade aveugle**

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Une façade aveugle peut donc comporter ces éléments.

### **Habitations légères de loisirs (art R111-31 à R111-32-1) :**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Il peut s'agir de mobile-homes, caravanes et camping-cars.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors des PRL, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

**Hauteur**

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

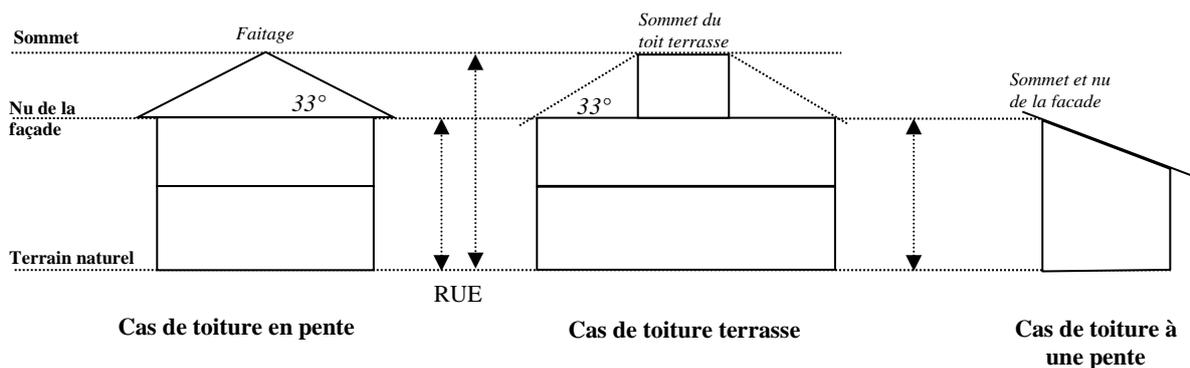
- l'une fixe la hauteur relative, par rapport à la largeur de la rue,
- l'autre fixe la hauteur maximale autorisée.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments peuvent être divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hormis lorsque des dispositions contraires sont mentionnées dans le règlement, la hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à la fois :

- jusqu'au niveau le plus élevé du nu de la façade extérieure (calculée à la jonction avec un rampant ou à l'acrotère de la terrasse) ;
- jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou point le plus haut du toit terrasse) ;
- en nombre de niveaux. Le nombre de niveaux indiqué dans le règlement correspond au nombre de niveaux admis jusqu'au nu de la façade. Un niveau supplémentaire en comble (dans le cas de toiture en pente) ou en attique (dans le cas de toiture terrasse) peut être admis à conditions qu'il respecte la hauteur maximale au sommet autorisée, qu'il s'intègre dans une pente de 33% par rapport au nu de la façade et qu'il représente au maximum 30% de l'emprise du dernier niveau.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseur et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition que leur hauteur n'excède pas 1,5 m hors tout.

**Installation classée (soumise à déclaration ou à autorisation) :** au sens de la loi n° 76.663 du 19/07/1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale toutes les installations qui, par leur nature, peuvent nuire à l'environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Ligne d'implantation du bâti**

Elles désignent les lignes d'implantation du bâti par rapport aux voies reportées sur les plans de zonage. Les façades des constructions doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne. Les retraits vis-à-vis des limites séparatives latérales, ainsi que des interruptions ponctuelles de façade bâtie sont admises, à condition de respecter le principe de construction d'un front bâti.

Des exceptions sont admises d'une part pour les annexes des constructions existantes, à condition qu'elles se situent au-delà de la ligne d'implantation du bâti par rapport à la voie et, d'autre part, pour les extensions des constructions existantes non édifiées sur une ligne d'implantation du bâti.

Si une parcelle est concernée sur plusieurs côtés par des lignes d'implantations du bâti, la construction devra s'y implanter sur au moins un côté.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière vis-à-vis des autres unités foncières.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

### **Logements aidés**

Parmi les logements aidés on distingue :

- Logements locatifs sociaux :
  - o Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ;
  - o Prêt locatif à usage social (PLUS) ;
  - o Prêt locatif social (PLS) ;
- Logements locatifs intermédiaires : Prêt locatif intermédiaire (PLI) ;
- Prêt conventionné (PC) et Prêt à l'accession sociale (PAS).

### **Modénature**

Ensemble des moulures d'une corniche, caractérisées par leur profil et leur proportion. La modénature est un des éléments permettant de dater un monument.

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés de plus de deux constructions.

### **Parc résidentiel de loisirs (PRL)**

Terrains spécialement aménagés à l'accueil des habitations légères de loisirs et éventuellement de caravanes.

### **Plantations**

Les plantations se réfèrent à la fois aux espaces verts (espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent : des graminées aux arbres, à vocation urbaine) et aux arbres (végétaux ligneux de plus ou moins grand développement implantés dans les espaces verts, les parcs de stationnement et les voies, les espaces agricoles et naturels).

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes au public.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou ouverte au public ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

**Retrait par rapport aux limites séparatives**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

**Résidences mobiles de loisirs (article R\*111-33 à R111-36)**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

**Saillie**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

**Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant travaux.

**Surface de plancher (Art. L. 112-1. et R. 112-2) :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Voie**

Une voie correspond à une emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique, dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières. L'article 6 du règlement fait ainsi référence à ces voies, existantes ou à créer.

**Zones non aedificandi** (marges de recul minimal du bâti) :

Emprises définies graphiquement à l'intérieur desquelles toute construction est interdite, y compris les constructions enterrées, non compris les clôtures.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

# UA

### Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine générale correspondant aux **centralités des deux pôles urbains**. Le bâti est principalement édifié (ou à édifier) en ordre continu et en alignement ou retrait fixe par rapport aux voies.

Les projets d'aménagement devront être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur le centre du village.

On distingue :

- **UA1 : « centre villageois élargit »**, incluant le noyau villageois historique et les faubourgs, jusqu'à la maison commune et le centre St-Charles.

La préservation et la valorisation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre ancien est recherchée, ainsi que le renouvellement urbain des zones bâties contribuant à affirmer cette centralité villageoise élargie.

On distingue trois sous-secteurs :

- **UA1a, correspondant au noyau médiéval** (anciens remparts), où les densités sont très fortes et où un travail d'aération des cœurs d'îlots peut être envisagé, afin de réhabiliter les logements et d'y ramener de la lumière, dans le respect des caractéristiques patrimoniales du secteur ;
  - **UA1b, correspondant aux faubourgs 19<sup>ème</sup> jusqu'à la cave coopérative/maison commune**. Le bâti est principalement aligné le long des rues et entretient un rapport direct à l'espace public, dégagant les arrières de parcelles pour les jardins. Les densités sont moins fortes qu'en UA1a, le bâti a des caractéristiques patrimoniales singulières à préserver sur les faubourgs 19<sup>ème</sup>, et les règles du PLU favorisent une structuration d'un centre élargi incluant la nouvelle centralité cave coopérative/maison commune ;
  - **UA1c, correspondant à des secteurs de liens entre les micro-polarités**, permettant de constituer un centre élargi. Les densités y sont encore moins importantes, mais la structuration des voies par le bâti est recherchée.
- **UA2 : centre de La Valsière à conforter**, incluant le « centre de vie », la maison de l'enfance et de la famille, les espaces commerciaux du centre. Le bâti est à aligner par rapport aux voies, les rez-de-chaussée sont dédiés aux activités et le rapport espace public/espace privé est revalorisé. Le secteur admet une certaine densité et réintroduit une mixité fonctionnelle. L'objectif est de créer un véritable centre urbain pour le quartier de La Valsière.

Sur le secteur UA1, les bâtiments du cœur historique et les faubourgs 19° sont inclus dans un périmètre protégé au titre de l'article L123-1-5 al7. Sur ce secteur, on pourra se référer au cahier des recommandations architecturales et urbaines disponible en mairie.

Des boisements sont également protégés au titre de l'article L123-1-5 al7, en vue de préserver des cœurs d'îlots verts dans le village, participant à la qualité et à l'aération du centre ancien.

La zone UA est concernée en partie par les risques identifiés par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) «Mosson amont» approuvé le 03.09.2001 et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (en annexe du PLU).

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- sur les linéaires d'activités : le changement de destination des RdC pour un usage autre que d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 al 7 : toutes les constructions ;
- le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de garage, hormis dans le cas de réhabilitation sans création de nouveau logement ;
- les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ou l'aménagement de parcs d'attractions ouverts au public.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
  - o qu'elles soient directement liées à l'habitat et à la vie urbaine ;
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage ;
  - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- sur les linéaires d'activités : les RdC des constructions nouvelles seront obligatoirement affectés à des activités (commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- sauf en UA1a, tout projet comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux. De manière complémentaire, tout projet d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable.
- sur le secteur bâti protégé au titre du L123-1-5 al 7 :
  - o toute intervention est soumise à déclaration préalable. Elle sera admise à condition de préserver ou de mettre en valeur les caractères spécifiques propres aux différentes typologies de bâtiments ou de l'ensemble urbain ;
  - o la démolition est soumise à permis de démolir. Le permis de démolir pourra être refusé s'il porte atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité du centre ancien ;
  - o en UA1a, la démolition de constructions peut être admise à condition qu'elle concerne le comblement de cœurs d'îlots et de ne pas porter atteinte à la cohérence urbaine et à la qualité du centre ancien.

On pourra se référer au cahier de recommandation architecturale disponible en mairie pour apprécier ces différentes notions.

- la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés ;

- les antennes sur mât peuvent être admises à conditions d'être directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle et que par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans toutes les zones de risques identifiées par le PPRi et le PPRif, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions correspondantes du PPRi et du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude ne pourra être accordée que pour desservir un seul logement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

#### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Elles doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises pour desservir au plus 5 logements. Elles prendront référence sur le modèle des cours urbaines.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 mètres pour une voie à double sens et de 5 mètres pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètres.

### **ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes. Cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

#### **2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines**

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

### 2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

### 2.2 - Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### 2.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines. 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.

## **3. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

## **4. Electricité, téléphonie, télécommunications**

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## 5. Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

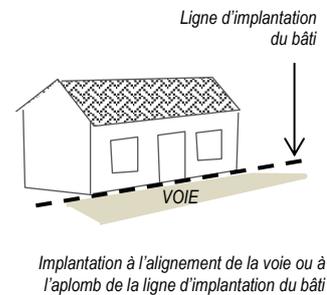
## ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques :

1. A l'aplomb des lignes d'implantations du bâti représentées sur les plans de zonage ;
2. Ou à défaut de mention graphique sur les plans de zonage :
  - à l'alignement, en UA1a et UA1b ;
  - entre 3 et 5 m en UA1c ;
  - à 5 m en UA2 ;
  - ou dans le prolongement d'une construction existante non implantée en limite, sur le même fond ou sur fond voisin, si cela permet de former une unité architecturale avec celle-ci depuis la voie ;
  - ou à l'identique, dans le cas d'une reconstruction.



Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul supérieur ou une implantation en dessous pourra être exigé pour des raisons de sécurité.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1. Dans la bande de constructibilité principale par rapport à la voie (15 ou 20 m) :

#### 1.1. En UA1a et UA1b :

**Principe** : sur une profondeur de **15 m** à partir de l'alignement de la voie, les constructions **doivent** être édifiées sur les deux limites séparatives latérales, de manière à former un ensemble bâti cohérent avec les constructions situées sur les parcelles voisines.



**Exceptions** : une implantation en retrait vis-à-vis des limites séparatives, telle que mentionnée en 2.1, peut être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres ;
- ou lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative ;
- ou lorsque les autres limites parcellaires sont situées dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement ;
- ou lorsqu'il s'avère nécessaire de maintenir un accès en fond de parcelle.

Toutefois, dans ces cas, dans le souci d'assurer la continuité avec le front bâti, le bâtiment sera implanté sur une limite latérale au moins et la continuité visuelle vis-à-vis du domaine public pourra être assurée par l'édification d'un mur de clôture ou d'un porche, d'une hauteur et d'un aspect permettant d'assurer cette continuité.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.2. En UA1c :

Sur une profondeur de **15 m** à partir de l'alignement de la voie, les constructions **peuvent** être édifiées en limites séparatives latérales, de manière à constituer à terme un ensemble bâti cohérent structurant la voie.

A moins d'être édifiées en limites, les constructions **devront** être édifiées en retrait, tel que mentionné en 2.1.

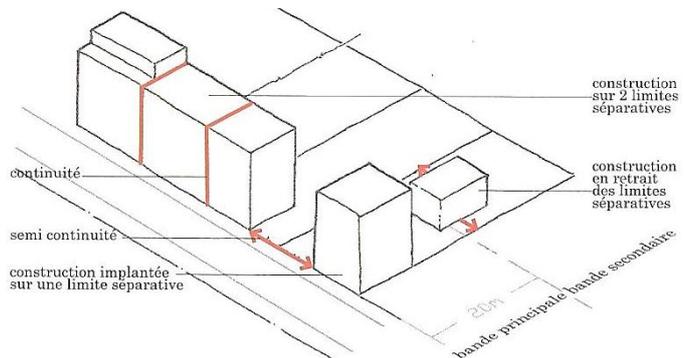
Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1.3. En UA2 :

Sur une profondeur de **20 m** à partir de l'alignement de la voie, les constructions **peuvent** être édifiées en limites séparatives latérales, de manière à constituer à terme un ensemble bâti cohérent structurant la voie.

A moins d'être édifiées en limites, les constructions **devront** être édifiées en retrait, tel que mentionné en 2.2.

Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.



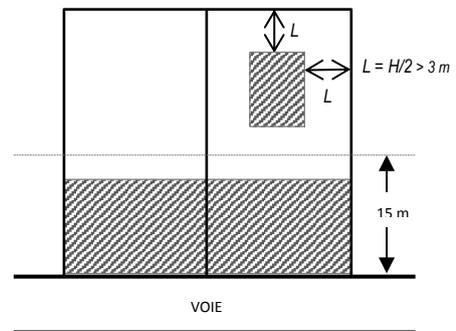
Principes d'implantation en continuité ou semi continuité du bâti  
Source : cahier de recommandations du SCoT CAM

2. Au-delà de la bande de constructibilité principale par rapport à la voie publique :

2.1. En UA1 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, n'étant pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.



Implantation dans une bande de 15 m  
Implantation au-delà des 15 m

2.2. En UA2 :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres pour les constructions nouvelles.

2.3. Exceptions :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres ;
- ou si le projet de construction jouxte une construction de hauteur et gabarit sensiblement identique ;

- ou dans le cadre d'un projet d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération.

Cas particulier des piscines : retrait des bords francs du bassin de 1 m minimum par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Principe** : La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres. Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, de moins de 1 mètre de dépassement ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

**Exceptions** : non réglementé pour les constructions annexes inférieures à 4 mètres de hauteur au faitage ; pour les piscines et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

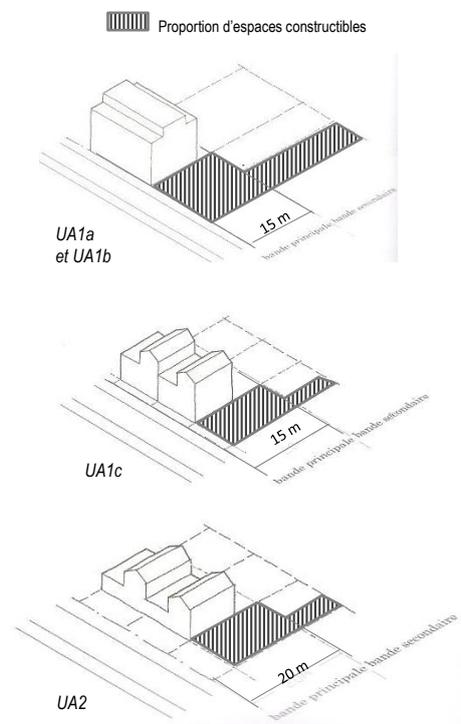
L'emprise au sol des constructions sur les parcelles est limitée à :

### 1. Dans la bande de constructibilité principale :

- sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie :
  - o en UA1a et UA1b : 100 % ;
  - o en UA1c : 80% ;
- sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la voie :
  - o en UA2 : 80%.

### 2. Dans la bande de constructibilité secondaire :

- au-delà des 15 m par rapport à l'alignement de la voie :
  - o en UA1a et UA1b : 50% ;
  - o en UA1c : 30% ;
- au-delà des 20 m par rapport à l'alignement de la voie :
  - o en UA2 : 30%.



Source : cahier de recommandations du SCoT CAM

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## 2. Hauteur maximale des constructions :

- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al 7 :
  - o la hauteur des bâtiments est limitée à 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et à un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) ;
  - o les bâtiments régulièrement édifiés en R+2 pourront être aménagés, réhabilités ou encore reconstruits à l'identique en cas de sinistre.
- En UA1b (hors secteur bâti protégé) : 9 m au nu de la façade, 12 m au sommet et deux étages maximum au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) ;
- En UA1c : 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et un étage maximum au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) ;

Possibilité de combles en UA1, à conditions que les ouvertures soient des fenêtres de toits et qu'elles ne créent pas de logement nouveau.

- En UA2 :
  - o le long des linéaires d'activités, la hauteur minimale des R.D.C destinés aux commerces est de 5,40 m, permettant la réalisation d'une mezzanine ;
  - o 12 m au sommet et deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) maximum. Les éventuelles mezzanines réalisées en RdC ne seront pas comptabilisées comme un niveau.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DU L123-1-5 AL7 ET R123-11 H

### 1. Aspect général des constructions :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.
- Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel local ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition.
- De manière générale, il est admis :
  - o d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables ;
  - o que les constructions nouvelles ou les réhabilitations soient innovantes du point de vue architectural, dans le respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7 : toute intervention sur le bâti existant devra préserver, mettre en valeur ou restaurer les caractères spécifiques propres aux différentes typologies de bâtiments ou de

l'ensemble urbain. On pourra se référer au cahier des recommandations architecturales disponible en mairie pour apprécier ces notions.

- Par principe, à l'exception des projets d'équipements publics ou d'intérêt collectif susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments traditionnels, visant à les distinguer, les parties d'immeuble visibles depuis les espaces publics ne doivent pas entraîner un bouleversement de l'équilibre du bâti et de la rue dans son ensemble.

## 2. Façades :

### *Murs et enduits :*

- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les finitions d'enduits seront talochées fin ou lissées.
- Les bâtiments d'activités artisanales doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.
- Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres... sont interdites.
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.
- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7 :
  - o Les enduits des bâtiments anciens existants sont réalisés au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur ;
  - o Les façades en pierre de taille devront être préservées et restaurées. Le nettoyage sera réalisé à l'aide d'un procédé non abrasif, le rejointoiement sera réalisé au mortier de chaux et sable non tamisé, dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci.
  - o Toute la modénature existante et en particulier les encadrements de baies, les chaînes d'angle, les bandeaux, les débords de toiture, doit être conservée et restaurée ;
  - o Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits ;
  - o Dans le cadre d'une extension ou d'un aménagement de bâtiment existant, le projet sera réalisé de préférence dans les mêmes matériaux que ceux mis en œuvre pour la construction préexistante.

### *Ouvertures :*

- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7 :
  - o L'aspect et les dimensions des portes cochères des bâtiments anciens existants, les arcs, jambages et linteaux en pierres de taille apparentes devront être conservés, restaurés ou à défaut restitués ;
  - o Les encadrements des baies en pierres de taille apparentes ou enduits devront être conservés, restaurés ou à défaut restitués ;
  - o Les ouvertures nouvelles, à l'exception des vitrines commerciales et des portes cochères, devront avoir la proportion d'un rectangle dont le plus grand côté sera vertical et dont le rapport hauteur/largeur sera au moins égal à 1,2. Pour les ouvertures dont la largeur est inférieure à 0,80 m, la proportion pourra se rapprocher de celle du carré ;
  - o Les ouvertures nouvelles ne devront pas bouleverser l'ordonnement de la façade ;
  - o Les portes fenêtres devront présenter une hauteur supérieure à la largeur ;
  - o Les balustrades et balcons donnant sur l'espace public ne doivent pas être maçonnés. Ils doivent avoir une profondeur maximale de 80 cm et être édifiés à 4 m de haut minimum.

### *Menuiseries et serrureries extérieures :*

- Les volets doivent être réalisés en bois peint. Ils seront réalisés en cadre plein ouverts sur la façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur de l'ouverture pour les bâtiments anciens.

- Seules les ouvertures des bâtiments neufs ou récents pourront être occultés par des volets roulants dont le coffre ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.
- Les bâtiments récents peuvent recevoir des menuiseries en aluminium ou PVC. Les portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7 :
  - o Les menuiseries des fenêtres et les portes d'entrée des bâtiments anciens existants sont réalisées en bois ou en ferronnerie peinte suivant les typologies du bâti (Cf. cahier de recommandation architecturales) ;
  - o Les éléments de serrureries et ferronnerie anciens doivent être conservés, restaurés ou à défaut restitués suivant les typologies de bâti (Cf. Cahier de recommandations architecturale). Les serrureries extérieures doivent être d'un aspect compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti. Elles doivent être réalisées en ferronnerie, ou d'aspect similaire ;
  - o Les vitrines en applique en bois seront restaurées ou refaites à l'identique. Le procédé de vitrine bois en applique pourra être envisagé pour la réalisation de nouvelles vitrines : tout autre type d'habillage (placage pierre, briques...) est interdit.

#### *Descentes d'eau :*

- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum et toujours aux extrémités des façades.
- Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.
- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7, les descentes d'eau doivent être réalisées en zinc et les dauphins en fonte ou céramique.

#### *Devantures de magasins :*

- L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée.
- Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.

### **3. Toitures :**

- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction ;
- Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane de teinte claire. Toutefois, un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaire ;
- Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que :
  - o pour les constructions de faible hauteur (inférieures à 3 m au faîtage) ;
  - o ou si la façade la plus haute s'adosse à une construction, et que le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 33%.
- Les toitures en terrasse sont en principe interdites. Elles sont toutefois autorisées en UA2, ainsi que pour les constructions annexes de faible importance, comme éléments restreint de liaison. Les terrasses partielles sont admises en toiture.
- D'autres matériaux ou d'autres formes de toitures peuvent être admis pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ainsi que dans le cas de projets innovants d'un point de vue architectural ou énergétique, dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont

autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

- Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al7 :
  - o Les reconstructions, réhabilitations ou extensions respecteront la configuration préexistante des toitures. Les pentes d'origine doivent être respectées.
  - o Des tropéziennes et terrasses partielles en toitures ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admises à condition de ne pas être visible depuis l'espace public.

#### **4. Abords et clôtures :**

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration et les matériaux employés.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public, doivent être réalisées dans les mêmes matériaux, la même coloration et le même aspect que ces constructions.
- Les clôtures doivent être de forme simple et homogène. Elles doivent participer à marquer concrètement la limite entre espace public et espace privé.
- Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux. Les couleurs vives sont interdites.
- L'utilisation de matériau ou d'objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.
- Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture ;
- Les murets et murs de clôture en pierre existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées :
  - o de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie avec enduit taloché fin coloré dans un ton similaire à la pierre locale ;
  - o d'un barreaudage vertical, surmontant un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou maçonnerie avec enduit taloché fin coloré de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale.

Les panneaux occultants en bois ou en métal peuvent être admis, hormis dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al 7. Les simples grillages et les canisses sont interdits.

Dans le secteur protégé au titre du L123-1-5 al 7, les murs seront réalisés en pierre naturelles locales, sans enduit ni joint peint, ou en maçonnerie avec enduit au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire à la pierre locale ;

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

En UA2, sur les voies où sont représentés aux plans de zonage des linéaires d'implantation du bâti, les clôtures sont interdites dans la bande de recul des 5 m du bâti par rapport à la voie publique.

- **En limite séparative**, un simple grillage à maille rigide est admis. Il devra être doublé d'une haie végétalisée. Peuvent également être admis les panneaux occultant en bois ou en métal ainsi que les clôtures maçonnées. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation du PPRi, des dispositions différentes sont admises, afin de respecter une « transparence hydraulique ».

#### **5. Lignes électriques, télécommunications, climatisation et systèmes d'aération**

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ;
- Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective. Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - o du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - o de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - o de la protection du paysage naturel ou urbain.
- Les appareils et conduits de climatisation, d'humidification ou d'aérations doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En tout état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

## ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations :
  - o 1 place de stationnement par logement de moins de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o 2 places de stationnement par logement de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Excepté dans les cas suivants :

- o travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant sans création de nouveaux logements, lorsque ceux-ci n'aboutissent pas à la suppression du stationnement corrélatif au projet ;
- o travaux de transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).
- Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bureaux et l'artisanat : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres et pour le personnel 1 place pour 10 chambres.
- Salles de spectacles, de réunions et restaurants : capacité d'accueil divisée par 4.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En cas d'impossibilité technique ou patrimoniale d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui leur font défaut. Dans ce cas, il devra apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou contribue par l'intermédiaire d'une participation à une opération publique de création de stationnement ou de l'obtention soit d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, conformément aux dispositions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées pour l'aménagement des constructions existantes, sans augmentation de la surface de plancher hors-cœuvres et sans changement d'affectation.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, les bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif, doit être prévue la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. Espaces libres**

- Les espaces libres devront représenter au minimum :
  - o En UA1a : 10% en cas d'aération de cœur d'îlot autorisée à l'art 2 ;
  - o En UA1b :
    - 20% pour les parcelles  $\leq 200$  m<sup>2</sup> ;
    - 40% pour les parcelles  $> 200$  m<sup>2</sup> et  $\leq 500$  m<sup>2</sup> ;
    - 50% pour les parcelles  $> 500$  m<sup>2</sup> et  $\leq 1\,000$  m<sup>2</sup> ;
    - 60% pour les parcelles  $> 1\,000$  m<sup>2</sup>.
  - o En UA1c : 50% ;
  - o En UA2 : 40%.
- Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum :
  - o en UA1b et UA2 : 40% des espaces libres ;
  - o en UA1c : 50% minimum des espaces libres.

### **2. Plantations**

- Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations d'essences locales ou adaptées, en nombre et qualité équivalents.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (arbres ou ensembles arborés) doivent être préservés. Ces arbres ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, hormis ceux nécessaires à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics. Les accès et aménagements divers peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres ou espaces arborés.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

#### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront tant que possible des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

#### **ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE II

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

# UB

### Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine générale à dominante d'habitat, située **autour des centralités des deux pôles urbains de la commune**. Le bâti est édifié en ordre continu ou discontinu et en retrait par rapport aux voies. L'implantation du bâti, les densités et hauteurs assurent une transition entre les centralités et les zones pavillonnaires.

Sur ces secteurs, une restructuration vers plus d'urbanité et de qualité est recherchée, notamment dans le rapport espaces publics/ espaces privés.

On distingue :

- **UB1 : habitat mixte situé autour de la D127 en continuité du centre villageois élargit**

Ces secteurs sont situés autour de la RD127 (« l'épine dorsale » du village), à l'est et à l'ouest du centre villageois élargit et sur les parties basses de la commune, les moins sensibles aux risques (globalement non soumises aux risques d'inondation ou de feux de forêt). Les règles du PLU permettent une densité intermédiaire entre la zone UA et UC, et favorisent une structuration du bâti autour des voies (recul maximal par rapport aux voies). Le choix de la délimitation de cette zone se justifie par sa fonction de transition entre la centralité élargie du village et les zones pavillonnaires.

- **UB2 : habitat intermédiaire et habitat collectif de La Valsière**

On distingue :

- UB2a : correspondant aux zones d'habitat collectif situées sur les coteaux, de forte hauteur ;
- UB2b : correspondant aux zones d'habitat collectif ou groupé, situées sur les coteaux, de hauteur intermédiaire ;
- UB2c : correspondant aux abords de la rue de La Valsière partie Sud-Ouest, qui impose une restructuration du bâti autour de la voie (alignement du bâti) et intègre une nouvelle mixité urbaine (RDC d'activités imposés, possibilité de logements aux étages) ;
- UB2d : correspondant aux abords de la rue de La Valsière partie Nord-Est, qui impose une structuration du bâti autour de la voie (alignement du bâti), avec une nouvelle façade d'activités de faible hauteur afin de préserver les vues pour les parcelles arrière implantées sur les coteaux.

La zone UB est concernée en partie par les risques identifiés par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) «Mosson amont» approuvé le 03.09.2001 et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (en annexe du PLU).

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées au commerce de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, sauf en UB2c et UB2d ;
- sur les linéaires d'activités : le changement de destination des RdC pour un usage autre que d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 al 7 : toutes les constructions ;
- les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ou l'aménagement de parcs d'attractions ouverts au public.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage ;
  - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- sur les linéaires d'activités : les RdC des constructions nouvelles seront obligatoirement affectés à des activités (commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier) ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- tout projet comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux. De manière complémentaire, tout projet d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés ;
- les antennes sur mât peuvent être admises à conditions d'être directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle et que par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dans toutes les zones de risques identifiées par le PPRi ou le PPRif, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions correspondantes du PPRi ou PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

## ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

## **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un linéaire inférieur à 30 m et pour desservir au plus 5 logements. Elles prendront référence sur le modèle des cours urbaines.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Elles doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 m pour une voie à double sens et de 5 m pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### **2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

#### 2.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

#### 2.2. - Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### 2.3. - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

## 3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

## 4. Electricité, téléphonie, télécommunications

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

## 5. Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

## ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques :

- à l'aplomb des lignes d'implantations du bâti représentées sur les plans de zonage ;
- ou à défaut de mention graphique sur les plans de zonage :
  - o jusqu'à 3 mètres de l'alignement de la voie en UB1 ;
  - o jusqu'à 5 mètres de l'alignement de la voie en UB2 ;
  - o ou dans le prolongement d'une construction existante non implantée en limite, sur le même fond ou sur fond voisin, si cela permet de former une unité architecturale avec celle-ci depuis la voie ;
  - o ou à l'identique de son implantation, dans le cas d'une reconstruction.

Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et les logements locatifs sociaux.

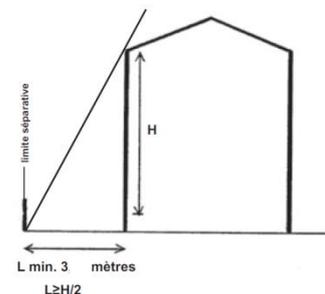
Des adaptations peuvent être admises pour les projets d'ensemble de 1,5 ha minimum, à condition de respecter les principes de structuration des voies par le bâti tels qu'évoqués par le PADD et les OAP selon les secteurs.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Principe :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

En UB2c et UB2d, sur une profondeur de **20 m** à partir de l'alignement de la rue de La Valsière, les constructions **peuvent** être édifiées en limites séparatives latérales. A moins d'être édifiées en limites, les constructions **devront** être édifiées en retrait. Ce retrait est porté à **5 mètres** minimum pour les constructions nouvelles.



Les règles de retrait s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.

### Exceptions :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au faitage et la somme des façades implantées en limites séparatives n'excède pas 12 mètres sur l'ensemble de la parcelle ;
- si le projet est adossé à une construction existante sur fond voisin, de hauteur et de gabarit sensiblement identique ;
- ou dans le cadre d'un projet d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération.

Cas particulier des piscines : retrait des bords francs du bassin de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les logements locatifs sociaux.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Principe : La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, de moins de 1 mètre de dépassement ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Exceptions : pour les constructions annexes inférieures à 4 mètres de hauteur au faitage ; pour les piscines ; pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les logements locatifs sociaux.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur les parcelles est limitée à :

- en UB1 :
  - o sur une profondeur de 15 m à partir de l'alignement de la voie : 50% ;
  - o au-delà des 15 m à partir de l'alignement de la voie : 20% ;
- en UB2a :
  - o 20% pour les constructions supérieures à 2 niveaux (R+2 et R+3) ;
  - o 30% pour les constructions inférieures ou égales à 2 niveaux (R et R+1) ;
- en UB2b : 20% ;
- en UB2c et UB2d :
  - o sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la rue de La Valsière : 80% ;
  - o au-delà des 20 m à partir de l'alignement de la rue de La Valsière : 30%.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### 2. Hauteur maximale des constructions :

- en UB1 :
  - o 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) ;
  - o possibilité de combles, à conditions que les ouvertures soient des fenêtres de toits, et qu'elles ne créent pas de logement nouveau ;

- une majoration de cette hauteur peut être admise pour les opérations de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L 127-1 du CU.
- en UB2a :
  - 12 m au nu de la façade, 15 m au sommet et trois étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+3) ;
  - toutefois, dans les opérations d'ensemble, un maximum de 30% des logements peut être admis en R+3 ;
- en UB2b et UB2c : 9 m au nu de la façade, 12 m au sommet et deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) ;
- en UB2d :
  - sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de la rue de la Valsière : 6,5 m au nu de la façade ;
  - au-delà des 20 m à partir de l'alignement de la rue de la Valsière : 9 m au sommet et R+2 maximum.

La hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

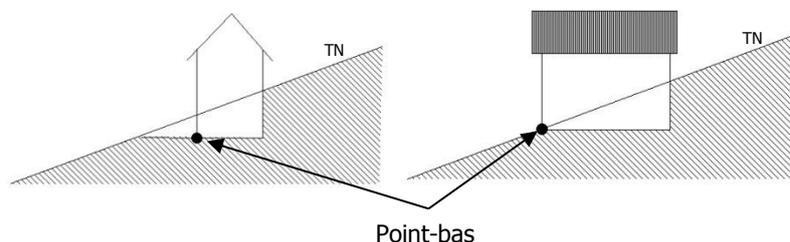
## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect général :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite. D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions de l'article 11, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

### 2. Implantation

Le niveau le plus bas des constructions, côté façade non enterrée, doit être situé au niveau du terrain naturel (TN), au plus bas.



### 3. Façades

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué d'enduits maçonnés talochés fins ou lissés. Leur couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie (cahier de recommandations). Les façades pourront recevoir ponctuellement un habillage bois. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate.

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions. L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments et ne pas disposer de verres réfléchissants.
- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### **4. Ouvertures**

- Les fenêtres et portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
- Pour les menuiseries, les teintes foncées et mates seront privilégiées.
- Le coffre des volets roulants ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

#### **5. Toitures :**

- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuile canal ou romane de teinte claire.
- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faitage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 33%.
- UB2d : les toitures en pente sont interdites pour les constructions nouvelles.
- Les toitures en terrasse et les terrasses partielles en toiture sont admises.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

#### **6. Abords et clôtures**

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public, doivent être réalisées dans les mêmes matériaux, la même coloration et le même aspect que ces constructions.
- Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.
- Les murets et murs de clôture en pierre existants doivent être préservés et restaurés dans la mesure du possible.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées :
  - o de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie avec enduit taloché fin coloré dans un ton similaire à la pierre locale ;

- d'un barreaudage métallique vertical de teinte foncée, surmontant un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou maçonnerie avec enduit taloché fin coloré de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale ;

Les panneaux occultants en bois ou en métal peuvent être admis. Les simples grillages et les canisses sont interdits.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 1,80 mètre.

En UB2d et UB2c, sur les voies où sont représentés aux plans de zonage des linéaires d'implantation du bâti, les clôtures sont interdites dans la bande de recul des 5 m du bâti par rapport à la voie publique.

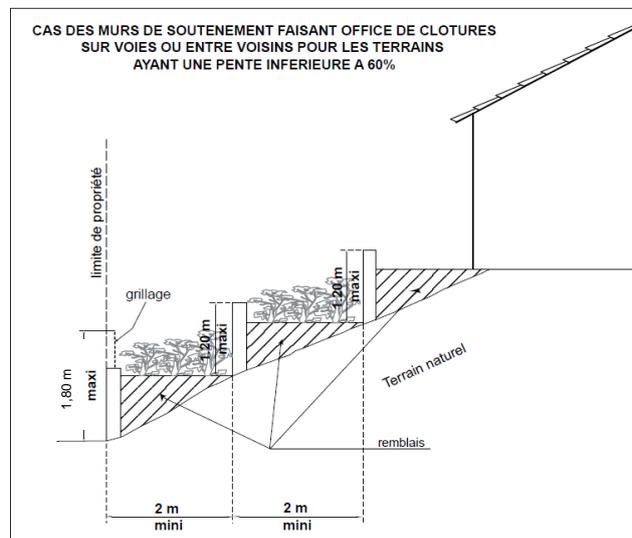
- **En limite séparative**, un simple grillage à maille rigide est admis. Il devra être doublé d'une haie végétalisée. Peuvent également être admis les panneaux occultant en bois ou en métal ainsi que les clôtures maçonnées. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.
- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation du PPRi, des dispositions différentes sont admises, afin de respecter une « transparence hydraulique ».

### 7. Murs de soutènement

Cas particulier des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins.

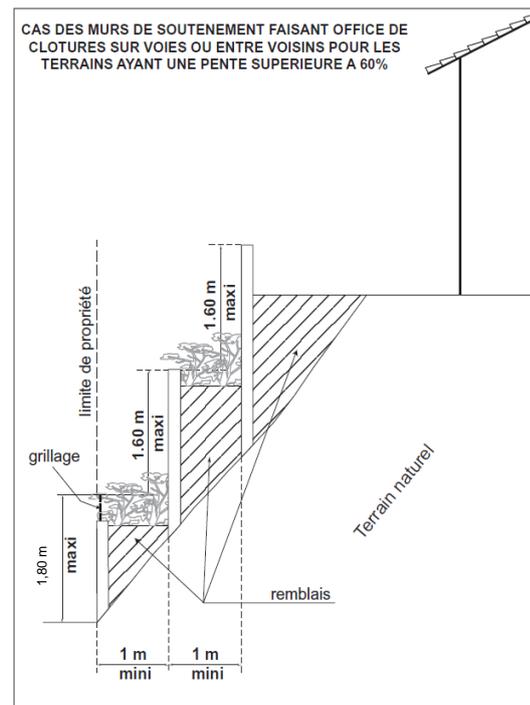
- Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).



- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).



### 8. Lignes électriques, télécommunications, climatisation et systèmes d'aération

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ;
- Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective. Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - o du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - o de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - o de la protection du paysage naturel ou urbain.
- Les appareils et conduits de climatisation, d'humidification ou d'aérations doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En tout état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.  
Excepté dans les cas suivants :
  - o travaux de réhabilitation d'un bâtiment existant sans création de nouveau logement ;
  - o travaux de transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50 % de celle existant avant le commencement des travaux).
- Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bureaux et l'artisanat : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres et pour le personnel 1 place pour 10 chambres.
- Salles de spectacles, de réunions et restaurants : capacité d'accueil divisée par 4.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, les bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif, doit être prévue la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos, directement accessible, clos

par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 2 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. Espaces libres**

- Les espaces libres devront représenter au minimum :
  - o en UB1, UB2a et UB2b : 60% des parcelles privées ;
  - o en UB2c et UB2d : 50% des parcelles privées.
- Les espaces libres en pleine terre végétalisée sur les parcelles devront représenter au minimum :
  - o en UB1, UB2a et UB2b : 70% des espaces libres.
  - o en UB2c et UB2d : 40% des espaces libres ;

### **2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les bandes de retrait par rapport aux voies seront paysagées et à dominante végétale.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (arbres ou ensembles arborés) doivent être préservés. Ces arbres ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, hormis ceux nécessaires à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics. Les accès et aménagements divers peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres ou espaces arborés.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

**ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE III

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

### Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

Zone urbaine générale à dominante d'habitat, correspondant aux **extensions pavillonnaires plus éloignées des centralités** des deux pôles de la commune et **sur des secteurs urbanisés parfois sensibles** (coteaux, zones de risques inondation ou de feux de forêt, abords des cours d'eaux).

De densité moyenne à faible, les constructions sont principalement édifiées en ordre discontinu.

Sur ces secteurs, la préservation du caractère paysager aéré et boisé, ainsi que la prise en compte des risques naturels sont recherchées.

On distingue :

- **UC1**, correspondant aux zones pavillonnaires situées autour du village :
  - **UC1a**, admettant une densité moyenne sur les secteurs les moins sensibles ;
  - **UC1b**, préservant une densité faible sur les secteurs les plus sensibles (coteaux boisés, bords des cours d'eaux) ;
- **UC2**, correspondant aux zones pavillonnaires de La Valsière. [Il comprend un sous-secteur UC2a admettant une emprise au sol plus faible et une hauteur plus importante.](#)
- **UC3**, correspondant aux zones pavillonnaires du Plan de Maule.

La zone UC est concernée en partie par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) «Mosson amont» approuvé le 03.09.2001 et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (zonage et règlement en annexe du PLU).

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées au commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- dans les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 al 7 : toutes les constructions ;
- En UC1b et UC3 :
  - o les déblais/remblais de plus de 1 m de haut ou de profondeur ;
  - o les parkings en souterrain.
- les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ou l'aménagement de parcs d'attractions ouverts au public ;
- dans les zones rouges Ru (PPRi) : toutes nouvelles constructions hormis celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article UC2 suivant.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage ;
  - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- tout projet comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux. De manière complémentaire, tout projet d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que la cause du sinistre ne soit pas liée à un risque réglementé sur la zone, susceptible de se reproduire (inondation, feux de forêt) ;
- les antennes sur mats peuvent être admises à conditions d'être directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle et que par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- dans zones bleues Bu du PPRi :
  - o l'entretien, la modification et l'extension de constructions existantes ou la création de constructions nouvelles, ne doit pas créer de surface de plancher en-dessous de la cote de PHE (y compris garages ou pièces annexes) ;
  - o pour les constructions nouvelles, la sous face du premier plancher aménagé doit être située au minimum à la cote de PHE ;
  - o les piscines doivent être situées au minimum au niveau du terrain naturel.

- Dans les zones rouges Ru du PPRi :
  - o Les aménagements des constructions existantes : sans changement de destination (à moins qu'il améliore la sécurité des personnes) ; sans création de logement supplémentaire ; et sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de la PHE.
  - o l'extension de bâtiments d'habitation existants, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum à partir de la date d'approbation du PLU, et sous réserves :
    - que la sous-face du 1er plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm ;
    - que soient pris en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;
    - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux ;
    - que les travaux envisagés ne soient pas de nature à créer un changement de l'usage des locaux sauf s'ils sont de nature à réduire le risque.
- Dans les zones B1 du PPRif (zone de précaution forte)
  - o les constructions devront disposer d'une défense extérieure contre l'incendie ;
  - o les constructions doivent être situées à moins de 50 m d'au moins deux constructions ;
  - o les annexes doivent se situer à moins de 20 mètres du bâtiment d'habitation.
- dans toutes les zones de risques identifiées par le PPRi et le PPRif, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions correspondantes du PPRi et du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

### **ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

#### **2. Voirie**

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un linéaire inférieur à 30 m et pour desservir au plus 5 constructions. Elles prendront référence sur le modèle des cours urbaines.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Elles doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 m pour une voie à double sens et de 5 m pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m.

## ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### ○ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### ○ Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

#### 2.2. Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 2.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

### 3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

En UC1b et UC3, il conviendra particulièrement :

- d'assurer un stockage sur la parcelle avec si possible des modalités d'infiltration sur place ;
- d'assurer le bon écoulement des eaux de leur arrivée sur la parcelle jusqu'au volume de stockage, que ce soit par les réseaux ou superficiellement. Dans le cas d'un écoulement superficiel, des mesures seront à prendre afin de guider les eaux vers le volume de stockage, sans être dans le sens de la pente (réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible).
- de maintenir préférentiellement les écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain ;
- de concevoir la collecte et le cheminement de l'eau en mode dégradé (obstruction de canalisation...).

Sur les zones urbanisées situées dans la zone 3 du réseau pluvial communal, le raccordement direct des toitures, cours et terrasses est interdit pour tout projet de construction (neuf, agrandissement ou réhabilitation) du schéma directeur pluvial. La mise en place de techniques alternatives type dispersion ou structures d'infiltration en pied de toitures sera privilégiée.

#### **4. Electricité, téléphonie, télécommunications**

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

#### **5. Ordures ménagères**

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

### **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques, selon un retrait minimum :

- tel que mentionné sur les plans de zonage ;
- ou à défaut de mention aux plans de zonage, de 5 mètres.

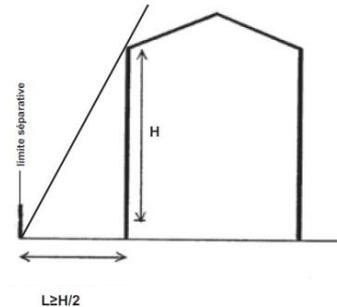
Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres en UC1a, UC2 et UC2a ;
- 4 mètres en UC1b et UC3.

Les règles de retrait s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.



### Exceptions :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au faitage et la somme des façades implantées en limites séparatives n'excède pas 12 mètres sur l'ensemble de la parcelle ;
- si le projet est adossé à une construction existante sur fond voisin, de hauteur et de gabarit sensiblement identique ;
- ou dans le cadre d'un projet d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération.

Cas particulier des piscines : retrait des bords francs du bassin de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Principe : La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, de moins de 1 mètre de dépassement ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Exceptions : pour les constructions annexes inférieures à 4 mètres de hauteur au faitage ; pour les piscines ; pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sur les parcelles est limitée à :

- en UC1a : 30% ;
- en UC1b : 20% ;
- en UC2 : 40% ;
- en UC2a : 25% ;
- en UC3 : 15%.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## 2. Hauteur maximale des constructions :

Sauf en UC2a, la hauteur maximale des constructions est de 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et de un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

L'utilisation de combles comme 3<sup>ème</sup> niveau ne sera autorisée que dans la mesure où les seules ouvertures sont des fenêtres sur toits et sans création de nouveau logement.

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

En UC2a, la hauteur maximale des constructions est limitée à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2). Un troisième niveau est admis en attique, dans la limite d'une superficie de 50% maximum vis-à-vis de la superficie du niveau inférieur.

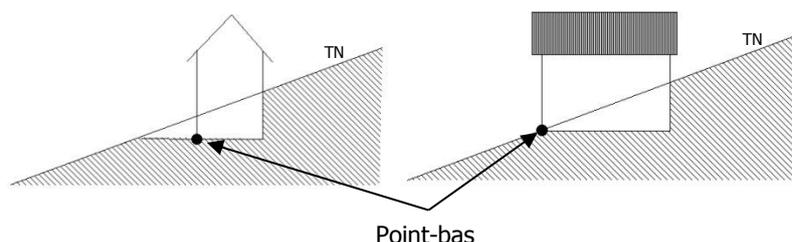
## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect général :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite. D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions de l'article 11, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

### 2. Implantation :

- Le niveau le plus bas des constructions, côté façade non enterrée, doit être situé au niveau du terrain naturel (TN), au plus bas.



### **3. Façades :**

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué d'enduits maçonnés talochés fins ou lissés. Leur couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie (cahier de recommandations). Les façades pourront recevoir un habillage bois. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate.
- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions. L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments et ne pas disposer de verres réfléchissants.
- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

### **4. Ouvertures :**

- Les fenêtres et portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
- Pour les menuiseries, les teintes foncées et mates seront privilégiées.
- Le coffre des volets roulants ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

### **5. Toitures :**

- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuile canal ou romane de teinte claire.
- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faitage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 33%.
- Les toitures en terrasse et les terrasses partielles en toiture sont admises.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

### **6. Abords et clôtures :**

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public, doivent être réalisées dans les mêmes matériaux, la même coloration et le même aspect que ces constructions.

- Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.
- Les murets et murs de clôture en pierre existants doivent être maintenus dans la mesure du possible et restaurés.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées :
  - o de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie avec enduit taloché fin coloré dans un ton similaire à la pierre locale ;
  - o d'un barreaudage vertical de teinte foncée, surmontant un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou maçonnerie avec enduit taloché fin coloré de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale.

Les panneaux occultants en bois ou en métal peuvent être admis. Les simples grillages et les canisses sont interdits.

Sur les voies où sont représentés aux plans de zonage des linéaires d'implantation du bâti, les clôtures sont interdites dans la bande de recul des 5 m par rapport à la voie publique.

Leur hauteur maximale est de 1,80 mètre.

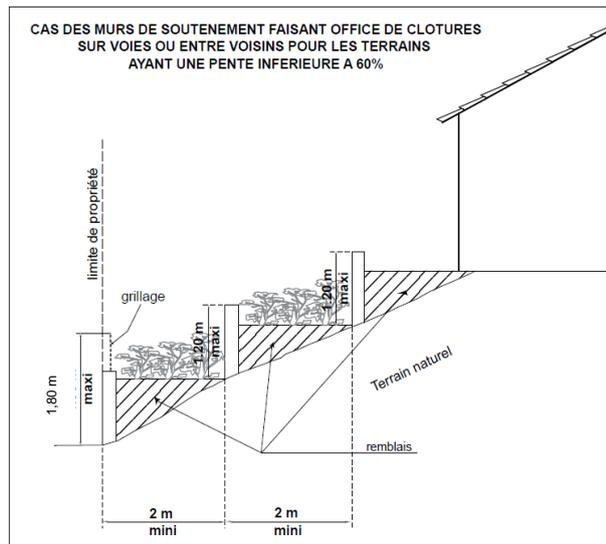
- **En limite séparative**, un simple grillage à maille rigide est admis. Il devra être doublé d'une haie végétalisée. Peuvent également être admis les panneaux occultant ou les clôtures maçonnées. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

**7. Murs de soutènement :**

Cas particulier des murs de soutènement faisant office de clôtures sur voie ou entre voisins.

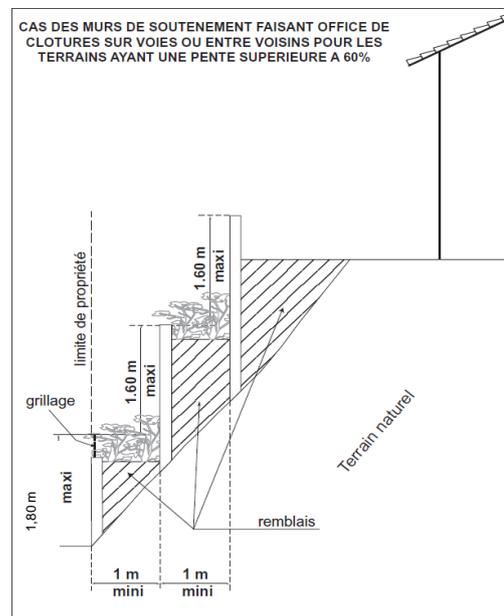
- Pour une pente inférieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus, la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque 2 mètres minimum par des murs d'une hauteur maximale de 1,20 m jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).



- Pour une pente supérieure à 60% :

En cas de soutènement des terres existantes, et en fonction des hauteurs de talus la hauteur du premier mur en limite de propriété sera de 1,80 m (mur ou mur et grillage) maximum, puis répétée chaque mètre minimum par des murs dont la hauteur ne devra pas dépasser de plus de 1,60 m le mur précédent, et cela jusqu'à atteindre l'arase des terres de la plateforme dudit terrain (cf. schéma ci-contre).



### 8. Lignes électriques, télécommunications, climatisation et systèmes d'aération

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ;
- Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective. Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - o du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - o de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - o de la protection du paysage naturel ou urbain.
- Les appareils et conduits de climatisation, d'humidification ou d'aérations doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En tout état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bureaux et l'artisanat : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres et pour le personnel 1 place pour 10 chambres.
- Salles de spectacles, de réunions et restaurants : capacité d'accueil divisée par 4.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, les bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif, doit être prévue la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. Espaces libres**

- Les espaces libres sur les parcelles doivent être au minimum de :
  - o en UC1a : 70% ;
  - o en UC1b : 80% ;
  - o en UC2 : 60% ;
  - o en UC2a : 80% ;
  - o en UC3 : 85%.
  
- Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum :
  - o en UC1a et UC2 : 60% des espaces libres ;
  - o en UC1b et UC3 : 70% des espaces libres ;
  - o en UC2a : 60% de la parcelle.

**2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les bandes de retrait par rapport aux voies seront paysagées et à dominante végétale.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (arbres ou ensembles arborés) doivent être préservés. Ces arbres ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, hormis ceux nécessaires à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics. Les accès et aménagements divers peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres ou espaces arborés.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

**ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE IV

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

### Caractère de la zone - [Extrait du rapport de présentation](#)

Zone urbaine spécialisée destinée à l'accueil des activités économiques de la commune et de l'agglomération, située sur La Valsière.

On distingue trois secteurs :

- **UEa** : correspondant à la zone économique de fond d'Aurette, destinée à l'accueil d'activités diverses (commerces, bureaux, industrie, artisanat, hébergement hôtelier, entrepôts) ;
- **UEb** : correspondant à la zone économique située en bordure de l'ancienne route de Ganges, destinée à l'accueil des entreprises et artisans ;
- **UEc** : correspondant à la zone destinée aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UE est concernée en partie par le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (en annexe du PLU).

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitat, sauf aux conditions de l'article 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- en UEc sont interdits de surcroît les constructions destinées aux bureaux et au commerce ;
- dans les espaces verts protégés au titre de l'article L123-1-5 al 7 : toutes les constructions ;
- les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ou l'aménagement de parcs d'attractions ouverts au public.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que la cause du sinistre ne soit pas liée à un risque réglementé sur la zone, susceptible de se reproduire (inondation, feux de forêt) ;
- en UEc, les constructions destinées à l'habitat sont admises uniquement si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisés sur la zone, et à conditions d'être réalisées dans le corps du bâtiment d'activité, que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> et qu'elles représentent moins de 30% de la surface de plancher de l'activité ;
- Dans toutes les zones de risques identifiées par le PPRi ou le PPRif, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions correspondantes du PPRi ou PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

## ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 3,5 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un linéaire inférieur à 50 m. Elles doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 m pour une voie à double sens et de 5 m pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

## ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### 2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Les nouvelles constructions, extensions, réhabilitations, se conformeront au zonage d'assainissement (annexé au PLU).

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

Sur le secteur UEc, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf, en tenant compte des contraintes du sol et du site. Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### 2.2. Eaux non domestiques

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. Elles ne peuvent pas être raccordées aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 2.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines

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.

### **3. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir...) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

### **4. Electricité, téléphonie, télécommunications**

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **5. Ordures ménagères**

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé, sauf en UEc.

En UEc, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement, la superficie de terrain pour le projet devra être de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour

permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques, au-delà des marges de recul suivantes :
  - o 75 mètres de l'axe de la RD986, en application de l'article L111-1-4 ;
  - o 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
  - o 5 mètres de l'alignement des autres voies.
- Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### Principe :

- Les constructions seront implantées en recul vis-à-vis des limites séparatives d'au moins 4 mètres.
- Les saillies, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.

##### Exceptions :

- si le projet est adossé à une construction existante sur fond voisin, de gabarit sensiblement identique ;
- dans le cadre d'opérations d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération.

Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les saillies, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.

Non règlementé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de la parcelle.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au sommet de la construction.

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect général

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions de l'article 11, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

### 2. Façades

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments et ne pas disposer de verres réfléchissants.
- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

### 3. Toitures :

- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 25%.
- Les toitures en terrasse et les terrasses partielles en toiture sont admises.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

### 4. Abords et clôtures

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées :
  - o de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie avec enduit taloché fin, coloré dans un ton similaire à la pierre locale ;

- d'un barreaudage vertical de teinte foncée, surmontant éventuellement un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou maçonnerie avec enduit taloché fin, de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale.
- Les panneaux occultants en bois ou en métal peuvent être admis. Les simples grillages et les canisses sont interdits.  
Leur hauteur maximale est de 1,80 mètre. Des hauteurs supérieures peuvent être admises pour des raisons de sécurité, avec une limite maximale de 2,20 mètres.
- **En limite séparative**, un simple grillage à maille rigide est admis. Il devra être doublé d'une haie végétalisée. Peuvent également être admis les panneaux occultants ou les clôtures maçonnées. La hauteur totale ne devra pas excéder 2,20 mètres.

#### 5. Lignes électriques, télécommunications

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou être la plus discrète possible ;
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - de la protection du paysage naturel ou urbain.

### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bureaux, l'artisanat et l'industrie : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de de surface de plancher ;
- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans les constructions à usage d'activités et les équipements publics ou d'intérêt collectif, doit être prévue la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### 1. Espaces libres

- Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum 20% des espaces libres.

## 2. Plantations

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les bandes de retrait par rapport aux voies seront paysagées et à dominante végétale.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les éléments identifiés comme présentant un intérêt paysager en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (arbres ou ensembles arborés à protéger) doivent être préservés. Ces arbres ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol,...) sont interdits, hormis ceux nécessaires à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics. Les accès et aménagements divers peuvent être admis à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres ou espaces arborés.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

### **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE V

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

#### Caractère de la zone - [Extrait du rapport de présentation](#)

Zone urbaine générale, correspondant à l'urbanisation de la ZAC des Carignans.

On distingue deux secteurs caractérisés par des vocations et des formes urbaines spécifiques :

- **UZ1**, qui accueille des logements en prolongement du quartier résidentiel existant ;
- **UZ2**, qui accueille des logements et des équipements publics ;
- **UZ3**, qui accueille des logements et des équipements avec des règles spécifiques liées à la proximité du lit majeur du Rieumassel.

Le règlement de cette zone fait référence à des axes et des Espaces Publics définis dans un schéma d'organisation et un plan de zonage particulier joints en fin de règlement de cette zone.

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôt ;
- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement pouvant générer des nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont admises, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

## ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de stationnement.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

### 2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou des passages privés de caractéristiques suffisantes et adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de stationnement etc...

#### 1) Voirie Publique

L'emprise des voies publiques est définie au plan de zonage du PLU.

#### 2) Voirie Privée

Les voies privées, 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.

## ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes-; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

Dans les lotissements et ensembles groupés de constructions des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec les services incendie.

### **2. Assainissement**

#### 2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

##### 2.1.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels

##### 2.1.2 - Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

##### 2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

#### 2.2 - Assainissement - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

Dans les secteurs UZ1 et UZ2, sont réalisées plusieurs cunettes (en limite Ouest de la ZAC et notamment en pied du mur de soutènement du lotissement des Gariguettes et de la copropriété Les Aubépinés, au droit de l'espace à protéger etc.....) qui devront être maintenues en l'état et entretenues par les propriétaires.

Toutefois, une servitude de passage grèvera l'ensemble des parcelles concernées.

### **3. Electricité - Téléphone - Télédistribution - gaz**

Les branchements électriques, téléphoniques et de gaz doivent être établis en souterrain. Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par habitation.

## ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines ou au domaine public.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'alignement est défini selon le cas par rapport à :

- la limite d'un emplacement réservé pour Axe ou Espace Public (EP),
- la limite entre le domaine privé et le domaine public.

### 1) Dans tous les secteurs :

Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au nu des façades des constructions hors débords et retraits. Les pergolas à usage de stationnement peuvent être implantées avec un retrait libre.

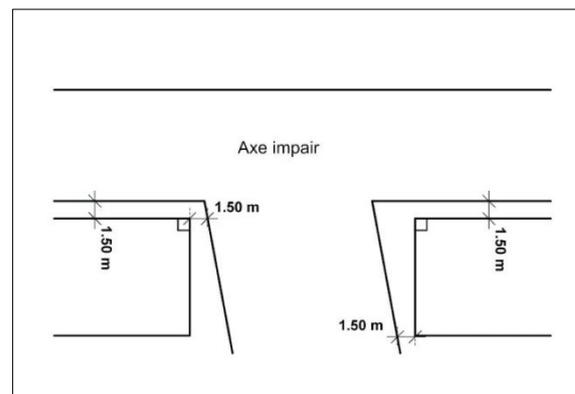
Les débords et retraits de façade par rapport aux voies publiques sont admis dans la limite de 30%.

Les règles d'implantation définies le long des Axes et des Espaces Publics (EP) sont prioritaires sur les autres règles données par le présent règlement.

Lorsqu'une parcelle donne à la fois sur un Axe et un Espace Public (EP), la règle prioritaire d'implantation est celle régie par l'Axe.

Lorsqu'une parcelle donne sur deux Axes, la règle prioritaire d'implantation est celle régie par l'Axe avec un numéro impair.

Les piscines sont autorisées jusqu'à 2 mètres des limites séparatives et emprises publiques et jusqu'à 4 m des emprises publiques le long de l'axe 1 dans la zone UZ1.



### 2) Dans les secteurs UZ1 et UZ2 :

Les façades des constructions seront implantées suivant les prescriptions particulières des Axes et Espaces Publics et selon les modalités définies au plan graphique.

Les façades des constructions des parcelles situées au croisement des voies publiques pour les cas particuliers d'implantation telle que définie au plan graphique seront implantées suivant le croquis ci-dessous.

### 3) Dans le secteur UZ3 :

Non réglementé.

### 4) Le long du linéaire des axes 0, 2, 4, 6, 8 représentés au plan joint :

Les façades des constructions seront implantées en retrait mini de 1,50 mètre

### 5) Le long du linéaire de l'axe 1 et 3 représentés au plan joint :

Dans les secteurs UZ1 et UZ2, les façades des constructions seront implantées en retrait mini de 2 mètres sauf aux angles de 2 voies où le retrait sera de 1,50 mètres selon les modalités définies au plan graphique et/ou au croquis de l'article 6 alinéa 2.

Le retrait imposé ne concerne que les constructions à usage d'habitation. Les constructions à usage de garage pourront être implantées à l'alignement ou en retrait dans le cas d'un traitement du mur de clôture en restanque selon le principe défini à l'article 11.

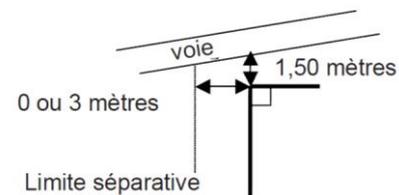
#### 6) Le long du linéaire de l'axe 5 représenté au plan joint :

Les façades des constructions seront implantées soit avec un retrait mini de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

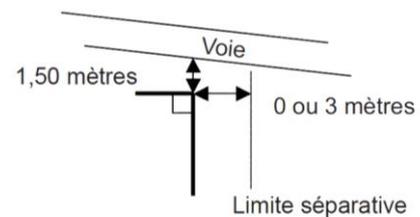
#### 7) Le long du linéaire de l'axe 7 représenté au plan joint :

- Dans le secteur UZ1 : les façades des constructions seront implantées avec un retrait minimum de 2 par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Dans le secteur UZ2 : les façades des constructions seront implantées le long du linéaire particulier défini au plan joint :

- a. le long du linéaire entre l'axe 2 et l'axe 0 :
  - l'angle de la façade Ouest et de la façade sur l'axe 7 de chaque construction à usage d'habitation, devra être implanté à 1,50m de la voie ;
  - la façade sur l'axe 7 sera implantée suivant le croquis ci-contre.



- b. le long du linéaire entre l'axe 0 et l'axe 6 :
  - l'angle de la façade Est et de la façade sur l'axe 7 de chaque construction à usage d'habitation, devra être implanté à 1,50m de la voie ;
  - la façade sur l'axe 7 sera implantée suivant le croquis ci-contre.



- c. En dehors de ce linéaire et des indications de l'article 6 alinéa 2, les façades des constructions à usage d'habitation seront implantées en retrait mini de 1,50 mètre. Et ne seront pas tenues d'une implantation en ordre continu.

#### 8) Dans les secteurs UZ1 et UZ2, au droit de l'emplacement réservé n°45 pour « espace public » (EP1) :

- Dans le secteur UZ1 : les façades des constructions seront implantées librement avec un retrait mini de 2 mètres par rapport aux emprises et voies publiques.
- Dans le secteur UZ2 : les façades des constructions seront implantées à l'alignement et en continu sur tout le linéaire de l'espace public.

#### 9) Dans le secteur UZ2, au droit de l'emplacement réservé n°44 pour « espace public » (EP2) :

Les façades des constructions seront implantées en retrait minimum de 3 mètres.

### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1) Dans tous les secteurs :

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

Les limites séparatives faisant l'objet de règles d'implantation sont les limites avec les autres parcelles.

## **2) Dans les secteurs UZ1 et UZ2 :**

Aucune imperméabilisation ni construction (y compris les piscines) n'est autorisée dans une bande de 3 mètres de large le long du mur du lotissement des Gariguettes et la copropriété Les Aubépines.

## **3) Dans le secteur UZ1 :**

Principe général : les constructions seront implantées librement ou en limite séparative, y compris au moyen d'une pergola à usage de stationnement.

## **4) Dans le secteur UZ2 :**

Les constructions pourront être implantées sur au moins une façade en limite séparative y compris au moyen d'une pergola à usage de stationnement.

Pour les constructions situées aux angles de voies formés par l'axe 6 avec l'axe 7, l'axe 2 avec l'axe 7, l'axe 0 avec l'axe 7, l'axe 3 avec l'axe 8 et l'axe 4 avec l'axe 7, ou en limite de l'espace public EP1, et EP2 un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative est autorisé.

**5) Dans le secteur UZ3 :** pas de règles particulières par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.**

Non réglementé

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions et d'imperméabilisation maximum des parcelles est de 55%.

### **- Dans le secteur UZ2 :**

L'implantation des constructions dans la zone espace à protéger devra se faire en préservant à minima 80 % des arbres existants. La plantation de deux arbres pour tout arbre abattu sera demandée.

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans tous les secteurs :**

a) Principe général : les règles de hauteur définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini.

b) Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale :

- de l'égout de toiture pour les constructions à toit en pente,
- de n'importe quel point de la construction pour les constructions à toit terrasse, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques et des antennes, au point le plus proche correspondant au niveau du sol fini.

Lorsque la voie est en pente, les façades des constructions sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### **1) Dans le secteur UZ1 :**

La hauteur des constructions s'élève à un niveau (R), et deux niveaux (R+1) aux angles des voies publiques.

### **2) Dans le secteur UZ2 :**

La hauteur des constructions s'élève à un ou deux niveaux (R ou R+1) selon les prescriptions particulières régies par les axes et le long des linéaires particuliers définis au plan joint.

La hauteur des constructions sur les parcelles centrales entre l'axe 7 et l'axe 3 (de 2ème rang), situées en dehors du linéaire de voirie, s'élève à un niveau (R maxi).

### 3) Dans le secteur UZ3 :

La hauteur des constructions s'élève à deux niveaux (R+1).

### 4) Le long du linéaire de l'axe 1 (emplacement réservé n°47) :

Dans le secteur UZ1 : la hauteur des constructions s'élève à un niveau (R) et deux niveaux (R+1) sur une longueur de 5 à 10 mètres pour les parties de volumes construites aux angles de deux voies conformément au plan graphique.

Dans le secteur UZ3 : la hauteur des constructions s'élève à deux niveaux (R+1).

### 5) Le long du linéaire de l'axe 2 (emplacement réservé n°41) et de l'axe 7 (emplacement réservé n°40):

5a) – Le long du linéaire de l'axe 2 : la hauteur des constructions s'élève à un niveau (R)

5b) - A l'angle des axes 2 et 7 : la hauteur des constructions s'élève à deux niveaux (R+1) sur une longueur de 5 à 10 m le long des linéaires particuliers défini au plan de zonage particulier du PLU.

5c) – Le long du linéaire de l'axe 7 : la hauteur des constructions s'élève à un niveau (R) et deux niveaux (R+1) le long des linéaires particuliers définis plan de zonage particulier du PLU.

### 6) Le long du linéaire de l'axe 3 (emplacement réservé n°49) :

La hauteur des constructions s'élève à deux niveaux (R+1) maxi.

### 7) Le long du linéaire de l'axe 4 (emplacement réservé n°39) :

La hauteur des constructions s'élève à un niveau (R) et deux niveaux (R+1) maxi sur une longueur de 5 à 10 m à l'angle des axes 7 et 4.

### 8) Le long du linéaire de l'axe 5 (emplacement réservé n°52) :

La hauteur des constructions s'élève à un niveau (R), ou deux niveaux (R+1) maxi le long des linéaires particuliers définis au plan graphique.

### 9) Le long du linéaire de l'axe 6 (emplacement réservé n°43) :

La hauteur des constructions s'élève à deux niveaux (R+1) maxi.

### 10) Le long du linéaire de l'axe 8 (emplacement réservé n°48) :

- secteur UZ1 :

La hauteur des constructions s'élève à un niveau (R), et la hauteur des constructions ou partie de construction formant les angles de l'axe 8 avec l'axe 1 tel que défini au plan graphique s'élève à deux niveaux (R+1) maxi sur une longueur de 5 à 10 m.

- secteur UZ2 :

La hauteur des constructions s'élève à deux niveaux R+1 maxi et la hauteur des constructions ou partie de constructions formant les angles de l'axe 8 avec l'axe 3 tel que défini au plan graphique s'élève obligatoirement à deux niveaux (R+1) sur une longueur de 5 à 10 mètres.

La hauteur des constructions ou partie de constructions formant l'angle de l'axe 8 avec l'EP1 doit s'élever à un niveau R à partir du niveau de la placette et R+1 par rapport au rez de jardin.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Clôtures :

Les clôtures seront nécessairement implantées en limite du domaine public sauf dans le cas où les constructions ou partie de construction sont implantées en retrait de 1,50 mètres. Dans ce cas, la bande de retrait doit nécessairement être végétalisée par une haie arbustive.

Les clôtures sur les voies privées et entre les limites séparatives de lots seront obligatoirement constituées d'un muret ou de grillage souple d'une hauteur maximale totale de 1,20 mètres et doublée de chaque côté d'une haie végétale.

Les grilles en serrurerie, portails, portillons et portillons de coffret seront métalliques de couleur foncée et devront être de facture uniforme pour toutes les opérations.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La nature des clôtures, des portails et portillons (dimensions, matériaux, couleur et nature des plantations) devra obligatoirement figurer sur les documents du permis de construire et leur réalisation conforme conditionnera la délivrance du certificat de conformité.

Les cannisses et autres occultations en plastique sont interdites.

Tous coffrets et les blocs techniques en façade sur voie devront être regroupés et intégrés dans les constructions ou dans les murs de clôture et habillés de portillon.

Les clôtures sur le domaine public, sauf au droit de l'espace public pinède (emplacement réservé n°44), au cœur des secteurs UZ1 et UZ2 et des aires de stationnements particuliers repérés H et I au plan de zonage particulier du PLU, seront réalisées en murets bahuts pleins rampants enduits sur les deux faces sement par ouvrage hydraulique en béton, avec un couronnement en béton et surmontés d'une grille en serrurerie métallique de hauteur 0,40 mètre uniforme pour toutes les opérations et devront être maintenues en l'état.

Les clôtures sur l'espace public pinède (emplacement réservé n°44) seront obligatoirement constituées de grillage souple d'une hauteur maximale totale de 1,40 mètres.

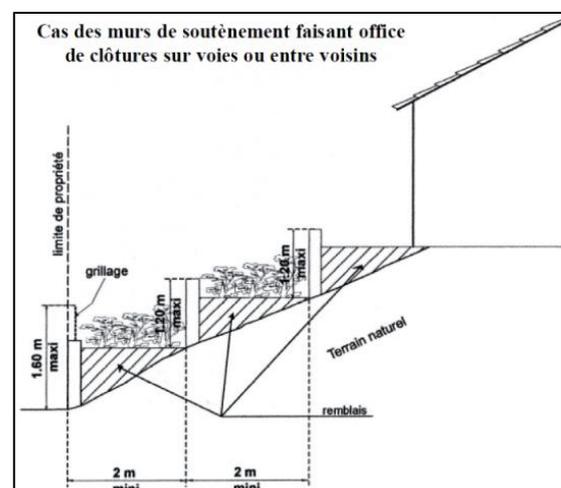
Au cœur des secteurs UZ1 et UZ2, les clôtures en limite du domaine public seront réalisées sur une hauteur d'1.60 m avec un grillage souple sur un soubassement ou pas d'une hauteur de 0.40 mètre enduit 2 faces, le tout doublées d'une haie végétale.

Les clôtures en limites des aires de stationnement particulier indiquées H et I au plan de zonage particulier du PLU seront réalisées :

- au droit des places de stationnements en murets bahuts pleins rampants enduits sur les deux faces avec un enduit uniforme pour toutes les opérations et d'une hauteur maximale de 1,20 mètres hors soubassement, avec un couronnement en béton et surmontés d'une grille en serrurerie métallique de hauteur 0,40 mètre uniforme pour toutes les opérations et devront être maintenues en l'état par les propriétaires ;
- le long des cheminements piétonniers seront réalisées par un muret de soutènement de hauteur variable maxi 1,20 m enduit deux faces surmontés d'une clôture grillagée souple de hauteur maximale 1,20 mètres doublée d'une haie végétale.

Dans le secteur UZ1 le long de l'axe 1, les murs de clôture avec parement en pierres sont autorisés afin de permettre la réalisation de terrasses (voir croquis).

Dans le secteur UZ2 le long de l'axe 3, les murs de clôture sont autorisés afin de permettre la réalisation de terrasses (voir croquis).



**Toitures :**

- Dans le secteur UZ1 :

Les constructions se feront sous forme de toiture à pente couverte de tuiles de terre cuite ou de toiture à toit terrasse. Les tuiles vieillies sont interdites.

- Dans les secteurs AU1Z2 et AU1Z3 :

Les constructions se feront sous forme de toiture à pente couverte de tuiles de terre cuite non vieillies ou de toiture terrasse.

- Dans tous les secteurs :

Les toitures à pente devront avoir un débord de 40 cm minimum par rapport au plan de façade qu'elles recouvrent sauf pour les pignons et les façades en limite séparative et pourront être habillées d'une sous face non horizontale.

Les sous faces, égouts et chéneaux de toiture en PVC sont interdits.

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

Une seule antenne et une seule parabole sont autorisées par habitation. Les antennes et paraboles d'émission et de réception de signaux radioélectriques seront localisées dans un emplacement où l'impact visuel sera le plus minime afin d'être dissimulées à la vue depuis les voies publiques.

**Façades :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les corniches sont interdites.

Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux-moellons, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses, non revêtues ou enduites, sont interdites.

Les murs pignons des constructions non en mitoyenneté doivent être obligatoirement architecturés ou animés. Aucune façade aveugle n'est autorisée sur la voie publique.

Pour les enduits, il ne sera autorisé que deux couleurs maximum par construction et ce sur des volumes distincts.

La tonalité dominante des enduits sera de teinte claire.

Toutes les menuiseries d'une construction devront être du même matériau.

**Volumétrie :**

La volumétrie des constructions devra permettre une parfaite lisibilité de chaque volume et respecter une hiérarchie de lecture : volume principal, volume secondaire. L'imbrication et la composition de volumes permettant le fractionnement de grands linéaires de façade est à favoriser.

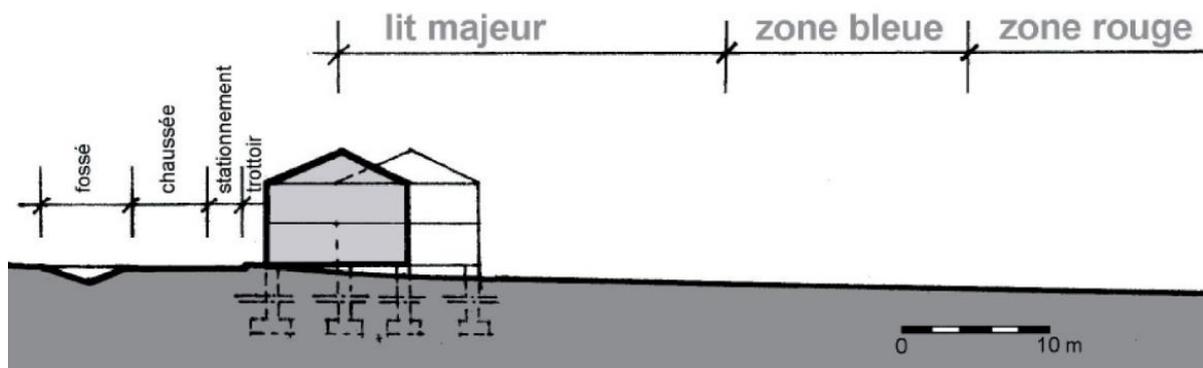
Les constructions annexes (pool house, abri jardin) seront limitées à une par parcelle et traitées obligatoirement en bois.

Les constructions à usage de garage devront nécessairement être intégrées dans le volume principal ou secondaire du bâti à usage d'habitation, sauf :

- lorsque la façade sur voie du garage peut être intégrée dans la restanque pour tout ou partie
- dans le cas de pergola.

Les pergolas à usage de stationnement seront obligatoirement végétalisées et ne pourront en aucun cas être transformées en volume habitable.

Les constructions situées dans le sous-secteur AU1Z3 pour les bâtiments situés dans le lit majeur du Rieumassel ne devront pas entraver le libre écoulement des eaux conformément aux prescriptions du PPRI et suivant le principe ci-après.



## ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

### 1) Dans tous les secteurs :

#### a) Principe général

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et aux besoins des installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les surfaces de plancher, dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation.

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 longitudinale.

#### b) Règles particulières

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

Le calcul des places de stationnement minimum 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 :

Le stationnement par logement sera prévu de la manière suivante :

- 1 place couverte sur parcelle privative, soit intégrées dans le volume de la construction à usage d'habitation, soit séparée du volume de la construction à usage d'habitation sous forme de pergola végétalisée, soit intégrée aux murs construits dans le secteur UZ1 le long de l'axe 1 et dans le secteur UZ2 le long de l'axe 3.
- 1 place aérienne sur parcelle privative.

1 local de 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SHON pour le stationnement des deux roues pour les logements collectifs.

#### c) Locaux poubelles

Pour les logements collectifs, il sera prévu un emplacement spécifique de 0,5 m<sup>2</sup> par logement pour les containers poubelles nécessairement intégré dans la construction.

Pour les logements individuels, il sera prévu un emplacement spécifique de 1 m<sup>2</sup>. Cet emplacement sera nécessairement intégré dans le mur de clôture ou intégré dans une dépendance du logement (garage).

## 2) Rappel :

En application des dispositions de l'article L.123-1-2 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 contrainte d'ordre technique ou d'ordre 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 trois moyens :
  - o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - o l'acquisition de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - o et à défaut par le paiement de la participation mentionnée à l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### Définition des espaces libres :

Les espaces libres comprennent les espaces non bâtis ;

Sont exclus tous les espaces accessibles aux véhicules d'entretien et de sécurité.

### Dans tous les secteurs :

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

Dans le cas de constructions implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, l'espace libre séparant la construction de la voie ou emprise publique sera végétalisé par des haies de hauteur maximum de 0,80 mètre pour les retraits jusqu'à 2 mètres et par engazonnement et plantations pour les retraits de plus 2 mètres, sauf au droit des entrées et accès.

### Dans le secteur UZ2 :

Tel que cela est indiqué au plan de zonage particulier du PLU, le boisement de pins existant est à préserver au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme.

### Dans le secteur UZ3 :

Pour le stationnement en surface (aérien), il sera exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour 1,5 place de stationnement.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

## ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Tous secteurs confondus, la surface de plancher maximale correspondant à la ZAC des Carignans est de 17 500 m<sup>2</sup>.

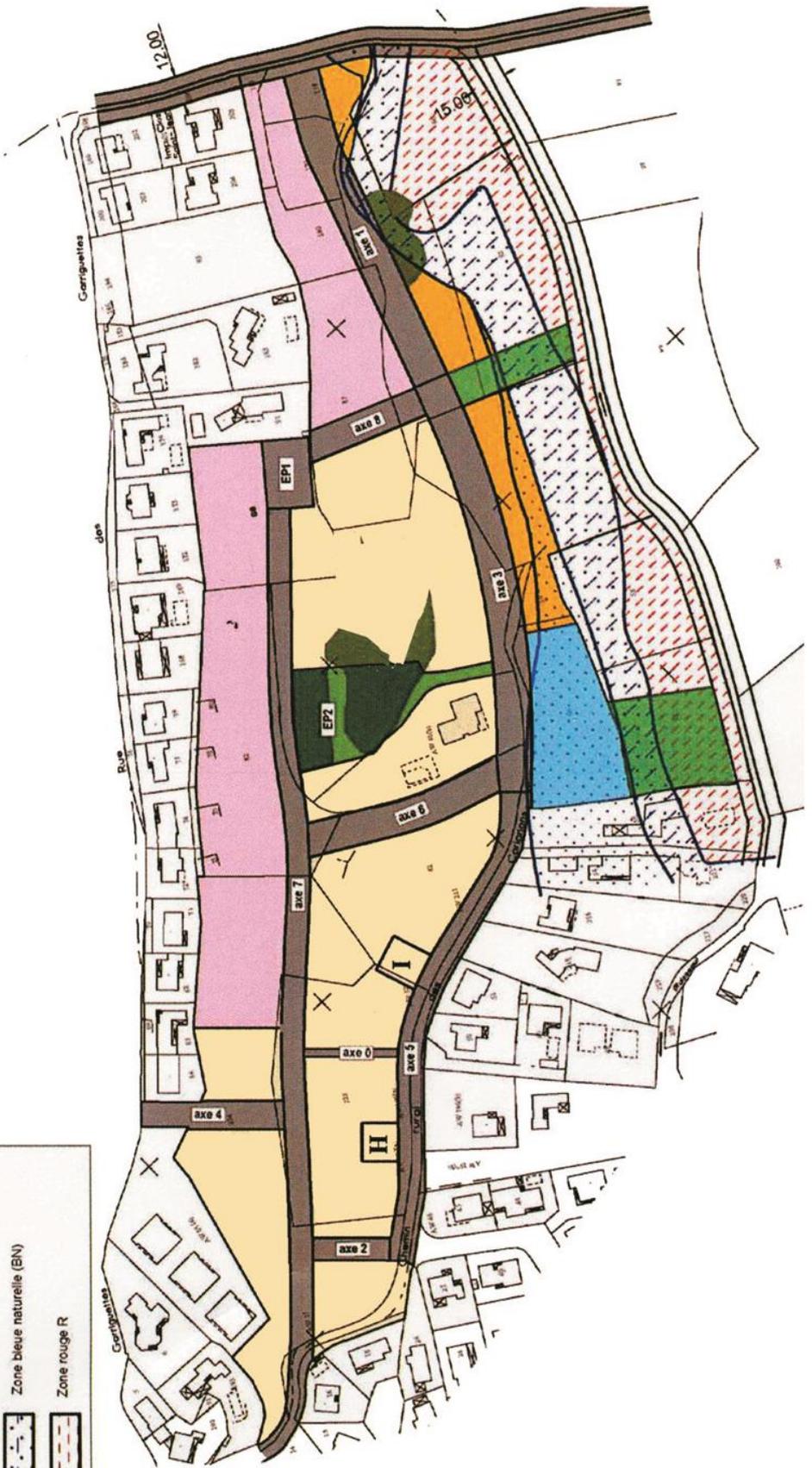
ZAC des Carignans - Grabels  
 Architecte : N. LEBUNETEL  
 SCHEMA D'ORGANISATION  
 (Plan graphique)  
 Echelle : 1/2500° Janvier 2009



Secteurs de la zone AU1z :

	secteur 1
	secteur 2
	secteur 3

	Emplacement réservé Voirie (axes de 0 à 8 ; EP - Espaces Publics (1 et 2))
	Espace à protéger (article L 123-1.7 C.U.)
	Aménagements hydrauliques (bassin de rétention)
	Aménagements paysagers
	Lit majeur
	Zone bleue naturelle (BN)
	Zone rouge R

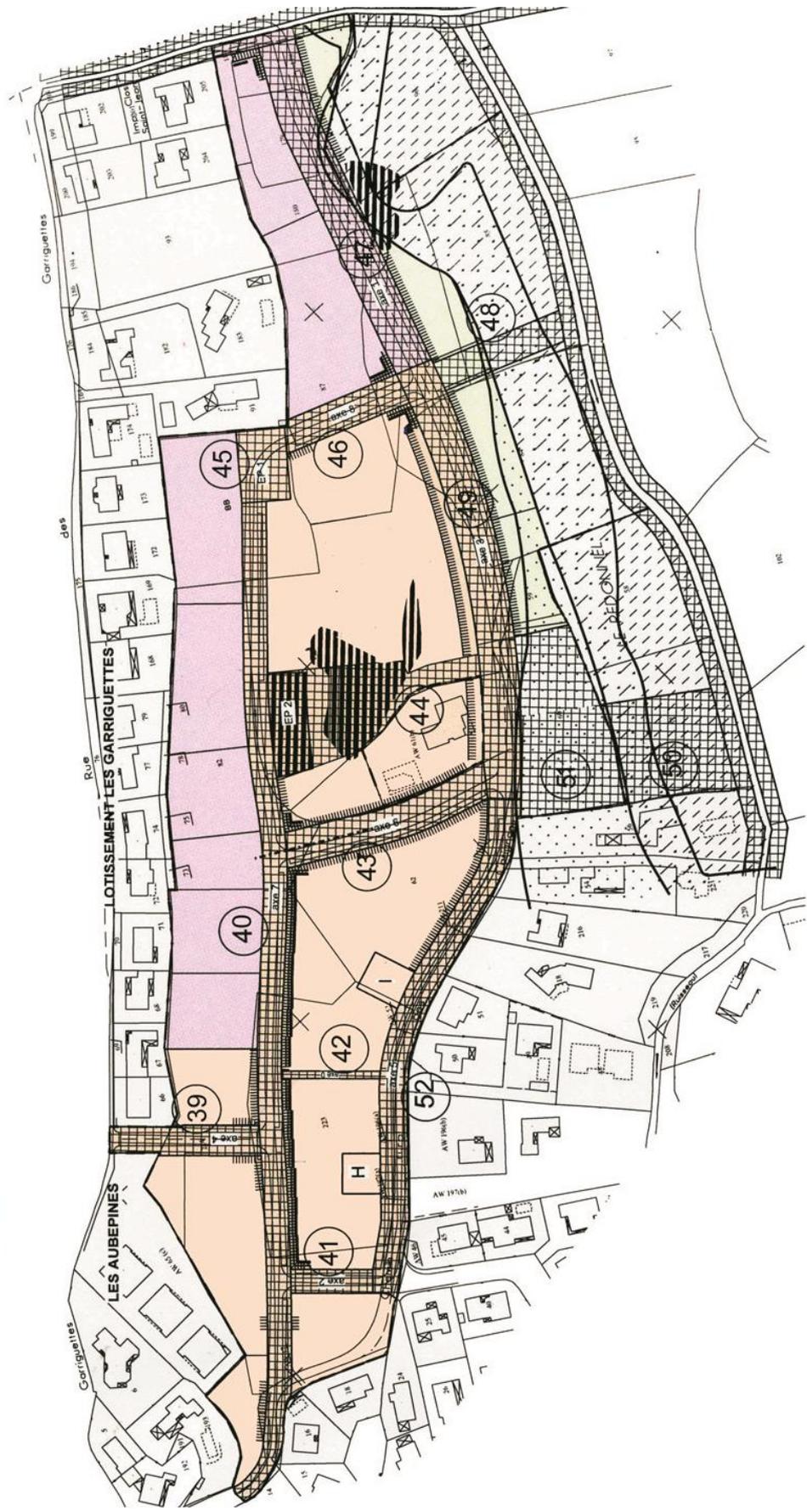


ZAC des Carignans - Grabels  
 Architecte : N. LEBUNETEL  
**PLAN DE ZONAGE PARTICULIER DU PLU**  
 Echelle : 1/1500° - Janvier 2009

secteur AU1Z1  
 secteur AU1Z2  
 secteur AU1Z3

implantation obligatoire  
 implantation de principe avec décrochés obligatoires selon modalités définies au règlement  
 linéaire particulier de hauteur des constructions R+1.  
 (article 10 du règlement)

Emplacement réservé pour voirie  
 Espace à protéger (article L 123.1.7 C.U.)  
 Lit majeur  
 Zone bleue naturelle (BN)  
 Zone rouge (R)



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VI

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

### Caractère de la zone - **Extrait du rapport de présentation**

Zone à urbaniser générale, ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les réseaux existent à proximité immédiate, en quantité suffisante pour desservir la zone.

On distingue :

- AUb : secteur des coteaux de la Mosson/Pradas ;
- AUc : secteur Est de la Valsière.

Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU établies sur ces secteurs.

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées au commerce de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ou l'aménagement de parcs d'attractions ouverts au public.

## ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation sera réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, réalisées en cohérence à l'échelle de chaque secteur, qui seront compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Seront admis sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation et à déclaration à conditions :
  - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité ou la salubrité du voisinage ;
  - o que tout soit mis en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- tout projet comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements locatifs sociaux. De manière complémentaire, tout projet d'au moins 2 000 m<sup>2</sup> de SDP destinée à l'habitation doit affecter 30% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements sociaux et 20% au moins de cette surface (ou du nombre total de logements) à des logements en accession dite abordable.
- la reconstruction à l'identique après sinistre ;
- les antennes sur mât peuvent être admises à conditions d'être directement utiles aux constructions érigées sur la parcelle et que par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur, elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un linéaire inférieur à 30 m et pour desservir au plus 5 constructions. Elles prendront référence sur le modèle des cours urbaines.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Elles doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 m pour une voie à double sens et de 5 m pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

## ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### 2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

#### 2.1. Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

#### 2.2. Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### 2.3. Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf

autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

### **3. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

### **4. Electricité, téléphonie, télécommunications**

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### **5. Ordures ménagères**

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

## **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques :

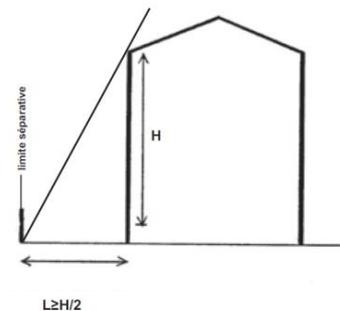
- En AUb :
  - o Le long de la RD 127 : à 15 m de la voie ;
  - o Le long des autres voies : à l'alignement ou à 5 m ;
- En AUc : à 2 m ou à 5 m de l'alignement de la voie.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles de retrait s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.



### Exceptions :

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- pour les annexes dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au faitage et la somme des façades implantées en limites séparatives n'excède pas 12 mètres sur l'ensemble de la parcelle ;
- si le projet est adossé à une construction existante sur fond voisin, de hauteur et de gabarit sensiblement identique ;
- ou dans le cadre d'un projet d'ensemble, hormis sur les limites de l'opération.

Cas particulier des piscines : retrait des bords francs du bassin de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Principe : La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, de moins de 1 mètre de dépassement ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Exceptions : pour les constructions annexes inférieures à 4 mètres de hauteur au faitage ; pour les piscines ; pour les équipements publics ou d'intérêt collectifs.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% des parcelles.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 2 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 m est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus, ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère ancien de la zone, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 m comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

## 2. Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale des constructions est de :

- AUb : 9 m au nu de la façade, 12 m au sommet et deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) ;
- AUc : 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels.

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Aspect général

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite. D'une manière générale, les constructions nouvelles ou les réhabilitations peuvent être innovantes du point de vue architectural.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions de l'article 11, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

### 2. Façades

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué d'enduits maçonnés talochés fins ou lissés. Leur couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie (cahier de recommandations). Les façades pourront recevoir ponctuellement un habillage bois. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate.

- Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions. L'aménagement des devantures des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les façades commerciales des vitrines d'exposition ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments et ne pas disposer de verres réfléchissants.
- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

### 3. Ouvertures

- Les fenêtres et portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
- Pour les menuiseries, les teintes foncées et mates seront privilégiées.
- Le coffre des volets roulants ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

### 4. Toitures :

- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuile canal ou romane de teinte claire.
- Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faitage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 33%.
- Les toitures en terrasse et les terrasses partielles en toiture sont admises.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

### 5. Abords et clôtures

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
- Les clôtures servant de continuité aux constructions édifiées en limite avec l'espace public, doivent être réalisées dans les mêmes matériaux, la même coloration et le même aspect que ces constructions.
- Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.
- Les murets et murs de clôture en pierre existants doivent être maintenus dans la mesure du possible et restaurés.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées :
  - o de murs pleins réalisés en pierre naturelles locales ou en maçonnerie avec enduit taloché fin coloré dans un ton similaire à la pierre locale ;

- d'un barreaudage vertical de teinte foncée, surmontant un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou maçonnerie avec enduit taloché fin coloré de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale ;

Les panneaux occultants en bois ou en métal peuvent être admis. Les simples grillages et les canisses sont interdits.

Leur hauteur maximale est de 1,80 mètre.

- **En limite séparative**, un simple grillage à maille rigide est admis. Il devra être doublé d'une haie végétalisée. Peuvent également être admis les panneaux occultants ou les clôtures maçonnées. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

#### 6. Lignes électriques, télécommunications, climatisation et systèmes d'aération

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ;
- Les antennes et paraboles doivent être implantées et regroupées en toiture des immeubles d'habitation collective. Pour les autres constructions, leur implantation sur les façades, murs et balcons, vus depuis le domaine public, est interdite.
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - de la protection du paysage naturel ou urbain.
- Les appareils et conduits de climatisation, d'humidification ou d'aérations doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En tout état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de ses visiteurs et de son personnel sur la parcelle ;
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement des véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Il est exigé au minimum :

- Pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Pour les bureaux et l'artisanat : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour l'hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres et pour le personnel 1 place pour 10 chambres.
- Salles de spectacles, de réunions et restaurants : capacité d'accueil divisée par 4.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En outre, dans les constructions à usage d'habitat collectif, les bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif, doit être prévue la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos, directement accessible, clos par un dispositif ajouré et équipés d'arceaux de stationnement. Ce local a une dimension minimale 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **1. Espaces libres**

- Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum 60% des espaces libres.

### **2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les bandes de retrait par rapport aux voies seront paysagées et à dominante végétale.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- Les constructions neuves répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.
- Les travaux de rénovation importants des bâtiments existants, ou les travaux sur les éléments de bâtiment qui font partie de l'enveloppe du bâtiment et qui ont un impact considérable sur la performance énergétique de celui-ci lorsqu'ils sont rénovés ou remplacés, intégreront des dispositifs d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, en vue de se rapprocher de la réglementation thermique en vigueur sur les constructions neuves.

## **ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE VII

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU0

### Caractère de la zone - **Extrait du rapport de présentation**

Zone à urbaniser fermée, qui pourra être ouverte à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

Les réseaux n'existent pas à proximité immédiate en quantité suffisante pour desservir la zone.

On distingue :

- AU0a : correspondant à la zone à urbaniser du site de Gimel, qui sera ouverte à l'urbanisation sous forme de ZAC, compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur le site ;
- AU0b : correspondant à la colline habitée de La Valsière, située au nord-est, destinée à moyen ou long terme à une opération globale de réinvestissement urbain et paysager compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée à l'échelle de La Valsière ;
- AU0c : correspondant à des secteurs urbanisés, en assainissement individuel, qui devront être desservis à terme par le réseau d'assainissement collectif.

La zone AU0 est concernée en partie par le Plan de Prévention des Risques de feux de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (règlement et zonage en annexe du PLU).

**ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations autres que celles qui sont admises aux conditions de l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seront admis sous conditions :

- en AU0b, l'extension des constructions destinées à l'habitat, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au total, à partir de la date d'approbation du PLU.
- en AU0c, dans l'attente de l'aménagement des réseaux collectifs, seul l'extension des constructions destinées à l'habitat est admise, à condition que les dispositifs d'assainissement individuels soient conformes à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet ;
- les affouillements et exhaussements du sol devront être nécessaires à la réalisation des aménagements, installations et constructions autorisées ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, à condition qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés et que la cause du sinistre ne soit pas liée à un risque réglementé sur la zone, susceptible de se reproduire (inondation, feux de forêt) ;
- Les constructions techniques, installations et aménagements nécessaires aux infrastructures de déplacements ou aux réseaux d'énergie, publics ou d'intérêt public, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée et qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- les constructions techniques, installations et aménagements permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

Dans les zones de risques identifiées par le PPRif, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

**ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 4 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

**2. Voirie**

Les voies publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent bénéficier d'au moins deux débouchés conçus en cohérence avec la trame urbaine existante. Des voies en impasse peuvent être exceptionnellement admises sur un linéaire inférieur à 30 m et pour desservir au plus 5 constructions. Elles prendront référence sur le modèle des cours urbaines.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être directement accessible depuis la voie principale.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent prendre en compte le cheminement des piétons dans des conditions normales de sécurité et de qualité urbaine. Elles doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 9 m pour une voie à double sens et de 5 m pour une voie à sens unique, comprenant au minimum 1 trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre.

En zone de risques d'incendie identifiés par le PPRif, toute nouvelle construction doit se situer à moins de 100 m d'une voie ouverte à la circulation normalisée.

## **ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

### **2. Assainissement des eaux résiduaires urbaines**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

#### **a. Eaux usées**

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

#### **b. Eaux non domestiques**

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

#### **c. Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

### 3. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou professionnelle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel. Les rejets susceptibles de nuire aux milieux naturels (hydrocarbures, huiles, substances chimiques ou corrosives,...) sont strictement interdits.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

### 4. Electricité, téléphonie, télécommunications

Les réseaux publics d'électricité et de télécommunication ainsi que leur raccordement privé seront réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, l'installation sera réalisée de façon la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

### 5. Ordures ménagères

Un local à containers pour ordures ménagères, fermé et intégré à la construction, d'un accès direct sur la rue pourra être exigé en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements. Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

## ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé, sauf en AU0b et AU0c.

En AU0b et AU0c, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement, la superficie de terrain pour le projet devra être adaptée au bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en recul des voies publiques ou privées ouvertes au public et aux emprises publiques :

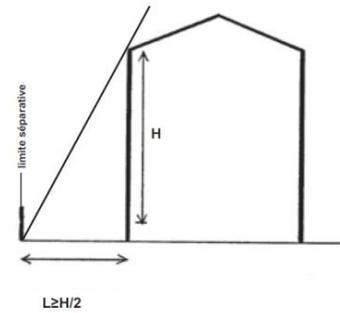
- de 15 mètres minimum de l'axe de la RD127 ;
- de 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Principe : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les règles de retrait s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 1 m de dépassement.



Non règlementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Principe : La distance entre deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés, de moins de 1 mètre de dépassement ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Exceptions : pour les constructions annexes inférieures à 4 mètres de hauteur au faitage ; pour les piscines.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 6 m au nu de la façade, 9 m au sommet et un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

## ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### Aspect général

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.
- De manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions de l'article 11, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

#### Façades

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin.
- Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierre de pays apparente, doit être constitué d'enduits maçonnés talochés fins ou lissés. Leur couleur sera en harmonie avec la palette disponible en Mairie (cahier de recommandations). Les façades pourront recevoir ponctuellement un habillage bois. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate.
- Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...
- Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments et ne pas disposer de verres réfléchissants.
- Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

#### Ouvertures

- Les fenêtres et portes d'entrée des bâtiments neufs pourront être de style et matériaux contemporains.
- Pour les menuiseries, les teintes foncées et mates seront privilégiées.
- Le coffre des volets roulants ne sera pas visible de l'extérieur ou masqué par un lambrequin ouvragé.

#### Toitures :

- Les toitures en pentes seront recouvertes de tuile canal ou romane de teinte claire.
- Les constructions devront respecter une simplicité de forme de toiture. Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les toitures à une pente ne sont admises que pour les constructions inférieures à 3 m au faîtage ou lorsque le mur pignon visible ne dépasse pas 3 mètres de hauteur.
- La pente sera adaptée au matériau choisi, et elle ne pourra excéder 33%.
- Les toitures en terrasse et les terrasses partielles en toiture sont admises.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

#### Abords et clôtures

- Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses.
- La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
- Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres, machinerie, locaux poubelles...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.
- Les murets et murs de clôture en pierre existants doivent être préservés et restaurés dans la mesure du possible.
- **En limite avec l'espace public**, si elles existent, les clôtures seront constituées d'un barreaudage vertical de teinte foncée, surmontant éventuellement un mur bahut n'excédant pas 1 m (pierre naturelles locales ou

maçonnerie avec enduit taloché fin coloré de ton pierre), accompagné de végétaux d'essence locale. Leur hauteur maximale est de 1,60 mètre.

- **En limite séparative**, les clôtures seront constituées d'un simple grillage à maille rigide, doublé d'une haie végétalisée. La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.

#### Lignes électriques, télécommunications, climatisation et systèmes d'aération

- Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ;
- Les antennes et paraboles visibles depuis le domaine public sont interdites.
- L'implantation des antennes de radiotéléphonie mobile doit justifier :
  - o du respect des conditions de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique ;
  - o de la sauvegarde du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants ;
  - o de la protection du paysage naturel ou urbain.
- Les appareils de climatisation, d'humidification ou d'aérations doivent être intégrés à la construction ou à l'enseigne, sans saillie et non visibles depuis le domaine public. En tout état de cause, ils ne doivent pas être apparents en façade.

### **ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Il est exigé au minimum pour les habitations existantes : 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **1. Espaces libres**

- Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum 70% des espaces libres.

#### **2. Plantations**

- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.
- Les bandes de retrait par rapport aux voies seront paysagées et à dominante végétale.
- Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (arbres ou ensembles arborés) doivent être préservés. Ces arbres ne doivent pas être abattus ni drastiquement élagués, sauf lorsque leur coupe est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou encore de gêne grave apportée aux bâtiments existants et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement de même qualité paysagère et à proximité. Tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de ces arbres et espaces arborés (constructions, imperméabilisation du sol...) sont interdits, hormis ceux nécessaires à la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

**ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## CHAPITRE VIII

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ

### Caractère de la zone - **Extrait du rapport de présentation**

Zone à urbaniser mixte, ouverte à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre de la ZAC d'Euromédecine II. Les réseaux existent à proximité immédiate, en quantité suffisante pour desservir la zone.

On distingue différents secteurs dédiés à des activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de services et d'autres qui admettent de l'habitat : AUZa, AUZb, AUZc, AUZd, AUZe et AUZf pour lesquels les règles sont différentes.

Les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

La zone AUZ est concernée par le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (zone de précaution).

**ARTICLE AUZ 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans les secteurs AUZa, AUZb, AUZc, AUZd et AUZe :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Dans le secteur AUZf :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées au commerce, de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Sur l'ensemble de la zone :

- les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs sous tentes ou en caravanes, ainsi que pour le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs (chalets, bungalow) et les structures démontables ou transportables d'hébergement de loisirs (mobil-home, caravane...);
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- les carrières ;
- les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition ou de déchets divers et toute installation exclusivement destinée à l'entreposage.

**ARTICLE AUZ 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises, sous conditions, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

*Dans le secteur AUZf :*

Les constructions destinées aux bureaux et au commerce sont autorisées, sous réserve de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de la surface de plancher sur le secteur.

*Sur l'ensemble de la zone :*

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sont admises à condition qu'elles soient liées à un équipement public ou d'intérêt collectif admis sur la zone (type clinique) ;
- les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans toutes les zones, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

**ARTICLE AUZ 3 : ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (largeur minimale de la voie : 3.50 mètres).

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

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

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales sauf autorisations à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

## **2 - Voirie**

Les voies nouvelles à créer, publiques ou privées ouvertes au public doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'aux exigences de la lutte contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

### **ARTICLE AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

#### **1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas, de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public.

#### **2 - Assainissement**

##### **2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

###### *2.1.1 - Eaux usées*

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

###### *2.1.2 - Eaux non domestiques*

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

###### *2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange*

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

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.

##### **2.2 - Assainissement - Eaux pluviales**

Le réseau d'assainissement est constitué par les caniveaux des chaussées prolongé le cas échéant d'un réseau souterrain de collecteurs ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels.

Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial, en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions du paragraphe II ci-dessus, elles ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif eaux usées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

D'une manière générale, seront privilégiés les aménagements visant à retenir et à récupérer les eaux pluviales (fossés drainants, bassins d'orage, cuves de recyclage), à permettre l'infiltration dans le milieu naturel sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir....) et à limiter le débit de rejet de l'excédent de ruissellement n'ayant pu être infiltré (débit de fuite maximal : 0,5 L par seconde et par hectare).

### **3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

### **4 - Ordures ménagères**

Un emplacement à container d'un accès direct sur la rue est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou de l'activité devra être clairement précisé sur toute demande de permis de construire.

Il devra être habillé de manière à limiter l'impact sur la qualité du paysage urbain.

## **ARTICLE AUZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

## **ARTICLE AUZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au moins avec les marges de recul suivantes :

*Pour les secteurs AUZa, AUZb, AUZc, AUZd et AUZe :*

- 15 mètres de l'axe des routes départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies,

- 3 mètres de l'alignement des piétonniers et espaces publics y compris les bassins de rétention (quand tous ceux-ci ne sont pas associés à une voie).

*Pour les secteurs AUZf :*

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de maximum 2 mètres de l'emprise de la voie et en retrait de minimum 3 mètres des autres emprises publiques.

Les équipements d'infrastructures et/ou les équipements liés au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

### **ARTICLE AUZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les secteurs AUZa, AUZb, AUZd et AUZf : l'implantation en limite latérale est interdite.

Pour les secteurs AUZc et AUZe : l'implantation en limite latérale est :

- admise par rapport à une parcelle « non engagée » ;
- obligatoire si un bâtiment en limite de propriété est construit ou prévu (permis de construire déposé) sur la parcelle voisine concernée ;
- interdite si un bâtiment en retrait par rapport à la limite latérale concernée est construit ou prévu (permis de construire déposé) sur la parcelle voisine.

Dans tous les cas où la construction n'est pas implantée en limite, la distance à la limite séparative est de minimum H/2 (H = hauteur) et 5 mètres en limite de l'opération d'ensemble (ZAC) et H/2 et 3 mètres dans les autres cas.

### **ARTICLE AUZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres, exception faite des piscines pour lesquelles les règles générales d'implantation des constructions (Art. 6 et 7) doivent être respectées.

### **ARTICLE AUZ 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à tout point à partir du sol existant avant tout aménagement sur la parcelle jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et autres superstructures inclus, hors cheminées.

#### **Hauteur totale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 21 mètres sur le secteur AUZa ;
- 15,5 mètres sur le secteur AUZb ;
- 12,5 mètres sur le secteur AUZc ;
- 9 mètres sur les secteurs AUZd et AUZe.

Pour le secteur AUZf :

- 10,00 mètres pour les acrotères des niveaux avec des toitures terrasses,
- 12,50 mètres au faîtage des derniers niveaux (maisons sur le toit) pour un minimum de 20% et un maximum de 50% de l'étage courant.

### **ARTICLE AUZ 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

### 1 - Toitures

Sont interdites les toitures en Fibrociment apparent, les tôles ondulées et tous matériaux réfléchissants (sauf éléments photovoltaïques et panneaux solaires).

*Pour les secteurs AUZa, AUZb, AUZc, AUZd et AUZe ;*

- les toitures en pente sont admises uniquement pour permettre l'installation des panneaux solaires et/ou photovoltaïques. Dans ce cas elles seront traitées de manière manifestement contemporaine.
- les bardages sont autorisés.

*Pour le secteur AUZf :*

Des toitures en pente, couvertes de tuiles, sont imposées au dernier niveau (pour des «maisons sur le toit»), sur un minimum de 20% et un maximum de 50% de la surface de l'étage en dessous.

### 2 - Clôtures

*Pour les secteurs AUZa, AUZb, AUZc, AUZd, et AUZe :*

- Par rapport aux voies publiques : les clôtures seront en grillage rigide de 1,80 m maximum de hauteur, sans mur bahut. Le doublage par une haie végétale est interdit. Des murs de clôture, en accord avec l'architecture, seront admis uniquement au droit du portail d'accès et du local à containers.
- Par rapport aux autres emprises publiques et aux limites séparatives : les clôtures seront en grillage, d'une hauteur maximale de 1,80m accompagné d'une haie végétale.

*Pour le secteur AUZf :*

- Par rapport à la voie : Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades. Les clôtures seront constituées de grillages rigides posés éventuellement sur des murs bahut. Les murs bahut de plus de 1m de hauteur devront être limités à 3 m de longueur.
- Par rapport aux autres emprises publiques et aux limites séparatives : les clôtures seront en grillage, accompagnée d'une haie végétale.

### Ouvrages de soutènement :

Aucun ouvrage de soutènement autre que ceux absolument nécessaires pour la stabilité du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement sur la parcelle ne sera admis en dehors des limites d'implantation des constructions définies aux articles 6 et 7 du présent règlement. Si l'aménagement de la parcelle nécessite des murs de soutènement, ceux-ci n'excéderont pas 1,5 m de hauteur.

## ARTICLE AUZ 12 : STATIONNEMENT

### Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou d'aires de stationnement sont au minimum de 5 mètres de longueur et 2,50 mètres de largeur. Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour les places de stationnement «handicapés» et à 2 mètres pour une place de stationnement longitudinale.

### Règles particulières :

Aux principes définis ci-dessus s'ajoutent les dispositions suivantes :

- bureaux : la réalisation d'une place de stationnement, au plus, par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- artisanat, laboratoires, industrie et entrepôts : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- commerces et services : une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de vente ;
- activités hôtelières et d'hébergement : 1 place de stationnement pour 2 chambres et une aire de stationnement d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres ;
- équipements publics : la capacité de places de stationnement doit satisfaire à la nature et aux besoins de l'équipement avec un minimum d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- logements (secteur AUZf) hors logements locatifs sociaux : la réalisation d'au moins une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans qu'il soit exigé plus de deux 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 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces non bâtis, dont les talus, et hors emprise de parking ou de circulation doivent être plantés et aménagés en fonction d'une volonté d'ensemble.

Les essences méditerranéennes et dominantes sur le site seront privilégiées.

Les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les espaces libres en terre pleine végétalisée doivent représenter au minimum 20% des espaces libres.

*Pour les secteurs AUZa, AUZb, AUZc, AUZd, et AUZe :*

Une bande de 5 mètres par rapport à la limite parcellaire avec la voie et 3 mètres par rapport à tout autre type d'emprise publique devra être plantée de végétaux d'essences locales ou adaptées, de manière à faire participer ces plantations au paysage de l'espace public.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire en zone urbaine sur la totalité de la parcelle et en dehors de ces zones, dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

### **ARTICLE AUZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Tous secteurs confondus, la surface de plancher maximale correspondant à la ZAC Euromédecine II sur Grabels est de 269 740 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE AUZ 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions répondront aux exigences imposées par la réglementation thermique en vigueur.

### **ARTICLE AUZ 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

## **TITRE IV**

# **ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## CHAPITRE IX

# REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

Zone agricole, comprenant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone agricole, sont seuls autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous strictes conditions.

On recense toutefois au sein de la zone agricole des constructions isolées existantes qui ne sont pas destinées à l'exploitation agricole.

Aussi, on distingue des secteurs **Ah**, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels les aménagements des constructions existantes à destination d'habitat et leur extension sont autorisées, sous conditions, au titre de l'article L123-1-5 al 14°.

Enfin, des mas anciens présentant un intérêt architectural ou patrimonial sont recensés au titre de l'article L123-3-1 et repérés sur les documents graphiques conformément à l'article R123-12 al 2°. Ils pourront faire l'objet d'un changement de destination sous conditions.

La zone agricole est concernée en partie par les risques identifiés par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) «Mosson amont» approuvé le 03.09.2001 et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (zonage et règlement en annexe du PLU).

## ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes constructions et installations, hormis celles qui sont admises à l'article 2 suivant, et en particulier :
- Sur les secteurs soumis au risque de feux de forêt identifiés par le PPRif :
  - o la création, l'installation ou l'extension des campings ;
  - o l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs ;
  - o le stationnement de caravanes.

## ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserves d'être réalisés conformément aux prescriptions du PPRif ou du PPRi sur les zones à risques concernées :

- Les constructions techniques, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif de déplacement ou d'énergie, à conditions que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée, qu'ils participent d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement et qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone ;
- les constructions techniques, installations et aménagements permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels avérés sur la zone ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
  - o relevant de la destination agricole (logement des récoltes, des animaux, des cultures, du matériel agricole ou des équipements indispensables à l'exploitation) ;
  - o ne relevant pas de la destination agricole mais disposant d'un lien étroit avec les produits de l'exploitation : locaux commerciaux ou ateliers de préparation et de conditionnement, à condition qu'ils soient accessoires au bâtiment d'exploitation principal ;
  - o destinées à l'habitation, sous réserve du respect des trois conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la gestion d'exploitations agricoles ;
    - qu'elles ne puissent être disjointes de l'exploitation existante (aménagement dans le volume bâti existant ou construction en continuité des bâtiments agricoles existants) ;
    - de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitable et de ne pas dépasser un logement par exploitant (hors hébergement temporaire des salariés) ;
- les aménagements, dans des bâtiments existants, les constructions légères et les installations permettant les activités "d'accueil à la ferme" destinées à la diversification de l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à celle-ci, c'est à dire qu'ils correspondent à une activité complémentaire et dépendante de l'activité agricole : camping à la ferme (maximum 6 emplacements avec équipements sanitaires liés à l'exploitation), gîtes ruraux, chambres d'hôtes et tables d'hôtes, aménagés dans les volumes bâtis existants de l'exploitation ;
- En secteurs Ah, sous réserves de ne pas créer de nouveaux logements :
  - o les extensions des constructions existantes destinées à l'habitat, limitées à 20% et à 30 m<sup>2</sup> maximum par rapport à la surface de plancher existante en 2009 ;
  - o la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserves qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés, que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un risque naturel identifié susceptible de se reproduire et sans changement de destination ;

- les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve qu'elles se situent à moins de 20 m du bâtiment d'habitation et qu'elles aient une superficie maximale totale de 25 m<sup>2</sup> par habitation ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur les documents graphiques au titre du R123-12 2°, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Dans les zones à risques identifiés par le PPRi et le PPRif, toutes les occupations et les utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du PPRi et du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 3,5 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

#### **2. Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à

la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forages, captages ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités...), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## **2. Assainissement des eaux usées**

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

## **4. Incendies**

Toute construction située en zone de risques d'incendie identifiés par le PPRif doit disposer d'une défense extérieure contre l'incendie et respecter les prescriptions du PPRif (règlement en annexe du PLU).

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie de terrain pour le projet devra être de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour les forages ou les captages d'eau destinés à la consommation humaine existants ou admis sur la zone et assurer la protection du captage.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la Liaison Inter-cantonale d'évitement Nord (L.I.E.N.) ;
- 75 mètres de l'axe de la RD.986 ;
- 30 mètres de l'axe de la R.D.127 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les bâtiments agricoles.

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 8,50 m pour les constructions destinées à l'habitat ;
- 10 m pour les autres constructions.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1. Règles spécifiques aux constructions de bâtiments nécessaires à l'activité agricole**

###### Implantation

Les constructions doivent s'adapter au relief (implantation parallèle aux courbes de niveaux si possible) afin de limiter les remodelages de terrain naturel et l'impact visuel du projet (implantation en creux ou à mi-pente plutôt que sur les promontoires ou les crêtes).

Les sites de lisière de bois ou de haies sont privilégiés.

Il est souhaitable que les vues sur les ensembles bâtis de caractère (mas et domaines) ne soient pas masquées par les nouvelles constructions.

Les volumes doivent être simples. Lorsqu'ils sont trop importants, ils doivent être découpés en éléments plus petits se rapprochant des proportions des bâtiments agricoles traditionnels.

###### Toitures

Les toitures sont de préférence à deux pentes symétriques, avec une pente maximale de 33%.

Elles sont de teinte plus foncée que les murs afin de diminuer visuellement le volume du bâtiment. Elles seront constituées de matériaux homogènes (exception faite pour l'éclairage naturel ou dans le cadre d'une démarche de qualité environnementale ou d'énergie renouvelable : panneau solaires, toitures végétalisées...).

### Façades

Les proportions et matériaux des bâtiments doivent permettre leur intégration dans le paysage environnant et s'harmoniser avec les matériaux des bâtiments voisins et couleurs et textures dominantes du site. Le blanc et les teintes très claires sont interdits.

Les matériaux bruts (tels que briques creuses, agglomérés...) doivent être enduits d'une teinte sombre ou revêtus de bardage (bois naturel non vernis par exemple).

### Abords

Les aménagements extérieurs doivent être soignés (clôtures, haies, aires de stockage...) car ils structurent l'environnement du bâtiment et permettent de l'accrocher au site.

Il est souhaitable que les murets existants en pierres sèches soient restaurés.

Si des clôtures neuves doivent être édifiées, à défaut d'être en pierres sèches, elles doivent être discrètes et ajourées, en matériau naturel (barrières en bois patinées ou haies vives d'essences locales).

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60 m. Les couleurs vives sont interdites.

## **2. Règles communes aux constructions nouvelles et aux bâtiments existants :**

### Aspect général des constructions :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes et du blanc est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

### Toitures :

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane. Toutefois pour les bâtiments de grande superficie un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires (fibre ciment ondulée, bac acier... suivant l'environnement). Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants.

La pente sera adaptée au matériau choisi et ne pourra excéder 33%.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

### Façades :

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que large, sauf composition architecturale justifiée et en harmonie avec les parties existantes.

#### Clôtures et abords :

Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti et non bâti. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain.

En bordure de l'espace public, si elles existent, elles seront préférentiellement réalisées en matériau naturel (pierres sèches, barreaudage, barrières en bois patinées ou haies vives d'essences locales).

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60 m. Les couleurs vives sont interdites.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures devront respecter une « transparence hydraulique ».

### **ARTICLE A 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Il est exigé au minimum pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.

### **ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum 70% des espaces libres. Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.

En Ah : les plantations existantes doivent être maintenues ou en cas de nécessité liée à la sécurité, remplacées par des plantations équivalentes, en quantité et qualité.

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés classés» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

**ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE A 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

# CHAPITRE X

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### Caractère de la zone - Extrait du rapport de présentation

Zone naturelle, comprenant les espaces naturels de la commune, correspondant principalement aux zones boisées des reliefs et des cours d'eaux.

La zone naturelle abrite le hameau de Bel air, des constructions isolées et des ensembles d'habitations de faible densité situés sur les reliefs. Ces derniers ne bénéficient pas d'un raccordement complet aux réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

On distingue plusieurs secteurs :

- **Nc**, correspondant au secteur du cimetière et de son extension ;
- **Nh**, correspondant au hameau de Bel Air et à des groupes de constructions destinées à l'habitation isolées et non reliées au réseau d'assainissement collectif ;
- **Nha**, correspondant aux constructions existantes du secteur de Piquet, situées sur le relief en limite Nord de la commune et en discontinuité des zones urbanisées de Grabels. Ce secteur est inscrit en zone de danger (zone A) du PPRif, sur lequel toute construction nouvelle est interdite. Ce secteur est également inscrit dans le périmètre de protection rapproché du forage du Pézouillet (zone 4) ;
- **Nhb**, correspondant aux constructions existantes de la Goule de Laval, situées sur le relief en limite Nord de la commune et en discontinuité des zones urbanisées de Grabels. Ce secteur est inscrit en zone de précaution forte (zone B1) du PPRif. Ce secteur est inscrit dans le périmètre de protection rapproché du forage du Pézouillet (zone 1), sur laquelle toute nouvelle construction est interdite en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées ;
- **Nhc**, correspondant à la partie Sud du lotissement de la Goule de Laval, inscrit dans le périmètre de protection rapproché du captage des terrasses de la Mosson ;
- **NL**, correspondant aux secteurs dédiés à des activités de plein air de loisirs, de sports ou de tourisme, dans lesquels sont autorisés les aménagements et constructions légères nécessaires à ces activités ;
- **Np** : dans lequel l'exploitation de la ressource radiative du soleil en vue de la production d'électricité est autorisée (ferme photovoltaïque) ;
- **Ns** : correspondant à une zone naturelle stricte, protégée en raison de sa sensibilité paysagère et écologique, où aucune construction n'est admise et où les installations et aménagements sont limités ;
- **Nx** : correspondant à un site utilisé pour le dépôt de matières inertes sur le plateau de garrigues au sud du territoire communal, autorisé par arrêté préfectoral.

La zone naturelle est concernée en partie par les risques identifiés par le plan de prévention des risques d'inondation (P.P.R.I.) «Mosson amont» approuvé le 03.09.2001 et le plan de prévention des risques d'incendie de forêt (P.P.R.I.f) approuvé le 30.01.2008 (en annexe du PLU).

## ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits toutes constructions et installations, hormis celles qui sont admises à l'article 2 suivant, et en particulier :

- Sur les secteurs soumis aux risques de feux de forêt identifiés par le PPRif :
  - o la création, l'installation ou l'extension des campings ;
  - o l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs ;
  - o le stationnement de caravanes.
- En secteur Nha, Nhb et Nhc : toute nouvelle construction, sauf l'extension des bâtiments existants ;
- En secteur Ns : le camping, pratiqué isolément ou sur terrains aménagés, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes, mobiles-homes ou dépôts de véhicules, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

## ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis, sous réserves d'être réalisés conformément aux prescriptions du PPRif ou du PPRi sur les zones à risques concernées :

- Les constructions techniques, installations et aménagements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif de déplacement, d'assainissement ou d'énergie, sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique avérée et qu'elle participe d'une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement ;
- les constructions techniques, installations et aménagements permettant d'assurer la lutte contre les risques naturels avérés sur la zone ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sans extension de l'emprise au sol des bâtiments ;
- en N et NL, les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sauf les locaux d'habitation ou d'accueil du public dans les zones à risque d'incendie identifiés par le PPRif ;
- En Nc : les constructions et installations nécessaires au cimetière ;
- En secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, sous réserves de ne pas créer de nouveaux logements :
  - o les extensions des constructions existantes destinées à l'habitat, limitées à 30 m<sup>2</sup> maximum, par rapport à la surface de plancher existante en 2009 ;
  - o la reconstruction à l'identique après sinistre, sous réserves qu'elle porte sur des bâtiments régulièrement édifiés, que l'origine du sinistre ne soit pas liée à un risque naturel identifié susceptible de se reproduire et sans changement de destination ;
  - o les annexes des bâtiments d'habitation, sous réserve de se situer à moins de 20 m du bâtiment d'habitation et de disposer d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> par habitation.
- En NL : les constructions, installations et aménagements légers, nécessaires aux activités de plein air sportives, touristiques ou de loisirs, sous réserve d'être intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble qui favorise une intégration harmonieuse et adaptée à l'environnement.
- En Np : les affouillements, exhaussements et installations (panneaux photovoltaïques et locaux techniques) liés à l'exploitation de la ressource naturelle radiative du soleil, en vue de la production d'électricité, et sous réserve, en fin d'exploitation, de déconstruire le centre d'exploitation et de remettre le terrain à l'état naturel, afin d'assurer la réversibilité de l'usage des sols ;
- En Nx : les installations de stockage de déchets d'inertes (ISDI) et les installations de recyclage nécessaires à l'exploitation, comprenant tous les mouvements de terrains ainsi que les constructions techniques

nécessaires à leurs exploitations, -sous réserve de remettre le terrain à l'état naturel et de reboiser le site en fin d'exploitation.

Dans les zones à risques identifiés par le PPRi et le PPRif, toutes les occupations et les utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du PPRi et du PPRif (règlement et zonage en annexe du PLU).

## **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage de 3,5 mètres minimum, aménagée sur fonds voisins, obtenu 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. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques ou privées.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Tout accès nouveau particulier est interdit sur les routes départementales, sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale gestionnaire de la voirie.

### **2. Voirie**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (largeur minimale de la voie : 3,50 mètres).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En zone de risques d'incendie identifiés par le PPRif, toute nouvelle construction doit se situer à moins de 100 m d'une voie ouverte à la circulation normalisée.

## **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant et présentant des caractéristiques suffisantes.

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de Grabels, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestiques vers le réseau public. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Lorsque le projet de forages, captages ou puits est situé dans un périmètre de protection d'une ressource destinée à l'alimentation en eau potable des collectivités publiques, le règlement associé à cette ressource s'impose au projet.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille (gîtes, chambres d'hôtes, autres activités...), l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## 2. Assainissement des eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, 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 et/ou insuffisante, 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, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Grabels.

En Nhb : les dispositifs d'assainissement individuels seront obligatoirement de type lit filtrant ou sur sol reconstitué sur les zones d'affleurement ou de sub-affleurement (<3m) du calcaire lutétien ;

## 3. Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Des mesures de rétentions doivent être prises afin de ne pas aggraver les débits à l'aval conformément au Schéma directeur d'assainissement pluvial.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

## 4. Incendies

Toute construction située en zone de risques d'incendie identifiés par le PPRif doit disposer d'une défense extérieure contre l'incendie et respecter les prescriptions du PPRif (règlement en annexe du PLU).

### ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie de terrain pour le projet devra être de 1 500 m<sup>2</sup> minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

La superficie de l'unité foncière supportant le projet devra être suffisante pour permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif aux normes en vigueur sans créer de nuisances ou de pollution pour les forages ou les captages d'eau destinés à la consommation humaine existants ou admis sur la zone et assurer la protection du captage.

Cette superficie minimale est portée à 5 000 m<sup>2</sup> par habitation en secteur Nha.

### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la Liaison Inter-cantonale d'évitement Nord (L.I.E.N.) ;
- 75 mètres de l'axe de la RD.986 ;

- 30 mètres de l'axe de la RD.127 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres voies.

Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En Np, le recul minimal est porté à 20,9 mètre de l'axe de la RD27E.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Non réglementé pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tous points du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres.

En Np, la hauteur maximale des installations est de 5,5 mètres.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### Aspect général des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de même nature que celle des constructions mitoyennes.

Le choix de la couleur, que ce soit pour les toitures ou les façades, sera de préférence fait en s'inspirant de l'habitat traditionnel de la région ou de composants similaires dans leur aspect et leur composition. Ainsi, l'usage de couleurs criardes et du blanc est interdit aussi bien pour les menuiseries, les fenêtres et les contrevents, les gouttières pendante et les descentes, pour les bâtiments d'architecture traditionnelle. Pour le cas particulier des bardages, on privilégiera une teinte foncée et mate. Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

Enfin, de manière générale, il est admis d'utiliser des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

##### Toitures

Le matériau traditionnel est la tuile terre cuite canal ou romane. Toutefois pour les bâtiments de grande superficie un matériau de remplacement peut être employé s'il a une texture, une forme et une couleur similaires (fibre ciment ondulée, bac acier...suivant l'environnement). Les couleurs extrêmes telles que le rouge vif ou le brun sombre sont interdites, une adaptation étant possible en cas de panneaux solaires.

Les toitures à deux pans sont privilégiées. Les autres formes de toitures ne sont autorisées que dans la mesure où le projet présenté ne nuit pas au caractère des lieux avoisinants.

La pente sera adaptée au matériau choisi et ne pourra excéder 33%.

Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.

Les toitures en terrasses inaccessibles sont en principe interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour les constructions annexes de faible importance ou comme éléments restreint de liaison.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

#### Façades :

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierres de pays doivent être enduits au mortier de chaux et sables colorés dans un ton similaire à la pierre locale, en harmonie avec le caractère des lieux, du site et du paysage environnant, ou par un matériau de même aspect, qualité et couleur.

Les coloris de façades très clairs ou de teinte très vives sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés... est interdit.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition générale des bâtiments.

Les descentes d'eau pluviales doivent être établies selon les tracés les plus directs (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne peuvent être apparentes en façade.

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être d'un aspect extérieur compatible avec l'harmonie générale de la façade et de l'environnement bâti.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que large, sauf composition architecturale justifiée et en harmonie avec les parties existantes.

#### Clôtures et abords :

Les émergences et locaux techniques (compteurs, armoires, boîtes aux lettres...) doivent être regroupés et intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti et non bâti. Elles doivent être de forme simple et homogène et suivre la pente du terrain.

En bordure de l'espace public, si elles existent, elles seront préférentiellement réalisées en matériau naturel (pierres sèches, barreaudage, barrières en bois patinées ou haies vives d'essences locales).

Leur hauteur ne doit pas dépasser 1,60 m. Les couleurs vives sont interdites.

En secteur Np, la hauteur des clôtures peut être portée à 2,40 m.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation, tels que reportés sur les documents graphiques, les clôtures devront respecter une « transparence hydraulique ».

### **ARTICLE N 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie habituellement affectée à chaque emplacement, accès directs inclus, est d'environ 25 m<sup>2</sup>.

Il est exigé au minimum pour les habitations : 2 places de stationnement par logement.

**ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces libres en pleine terre sur les parcelles devront représenter au minimum 70% des espaces libres. Les espaces libres en pleine terre seront plantés de végétaux d'essences locales ou adaptées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou en cas de nécessité liée à la sécurité, remplacées par des plantations équivalentes, en quantité et qualité.

Les espaces portés au plan de zonage «espaces boisés classés» existants ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les zones concernées par les obligations légales de débroussaillage, telles que rappelées en annexe du PLU, le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 m autour des constructions de toute nature, ainsi que sur 10 m de part et d'autre de leurs voies d'accès privées.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE N 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non règlementé.

**ARTICLE N 16 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

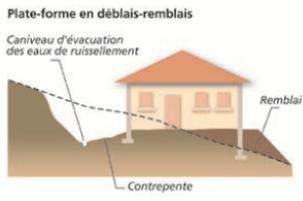
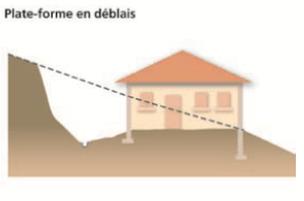
Non règlementé.

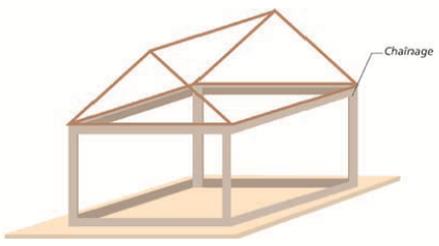
## **TITRE V - ANNEXE**

# **RECOMMANDATIONS EN ZONE DE RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

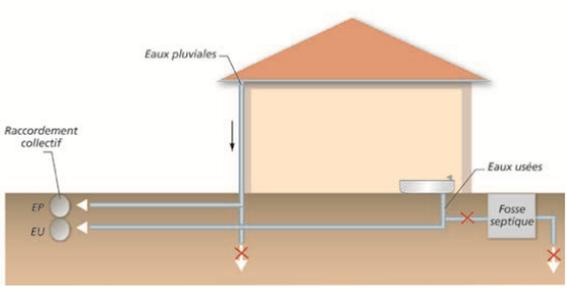
Dans les communes non dotées d'un plan de prévention des risques (PPR), mais soumises aux risques de retrait-gonflement des argiles, comme Grabels, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après, issues de la plaquette « Le retrait-gonflement des argiles. Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » éditée par le ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.

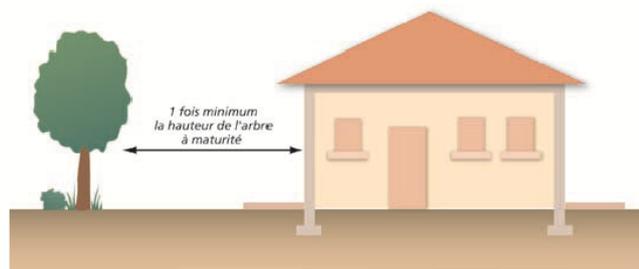
Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

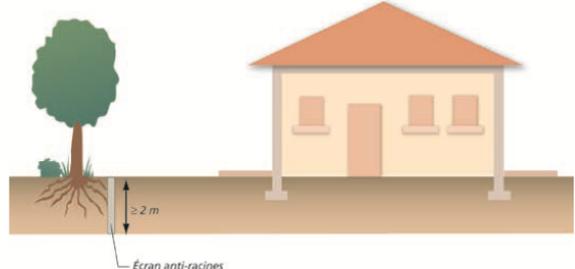
<b>Fiche n°1</b>	<b>ADAPTATION DES FONDATIONS</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadéquation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.</p> <p><b>Descriptif du dispositif :</b> Les fondations doivent respecter quelques grands principes :                  - adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;                  - éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;                  - préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Plate-forme en déblais-remblais</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Plate-forme en déblais</p>  </div> </div>		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.</li> <li>- Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.</li> <li>- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.</li> </ul> <p><b>⚠</b> Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.</p> <p>Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tel : 01 47 07 91 95).</p>		

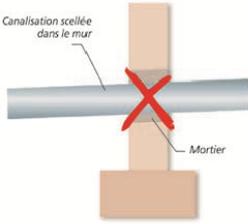
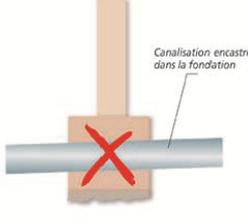
<b>Fiche n°2</b>	<b>RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Un grand nombre de sinistres concernant des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.</p> <p><b>Descriptif du dispositif :</b> La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisons.</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé, ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ».</li> <li>- Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.</li> <li>- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».</li> </ul> <p>La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité. Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.</p>		
<p><b>Mesures d'accompagnement :</b> D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;</li> <li>- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.</li> </ul>		

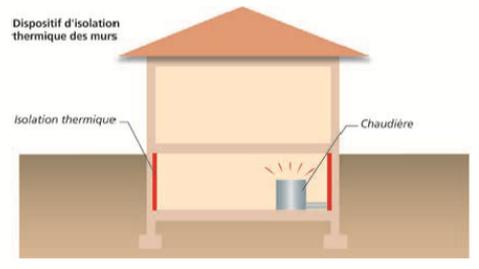
<b>Fiche n°3</b>	<b>RÉALISATION D'UNE CEINTURE ÉTANCHE AUTOUR DU BÂTIMENT</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constitue également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.</p> <p><b>Descriptif du dispositif :</b> Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> L'étanchéité pourra être assurée, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;</li> <li>- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).</li> </ul> <p>Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.</p> <p><b>⚠</b> Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.</p>		
<p><b>Mesures d'accompagnement :</b> Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment (cf. fiche n°6). À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.</p>		

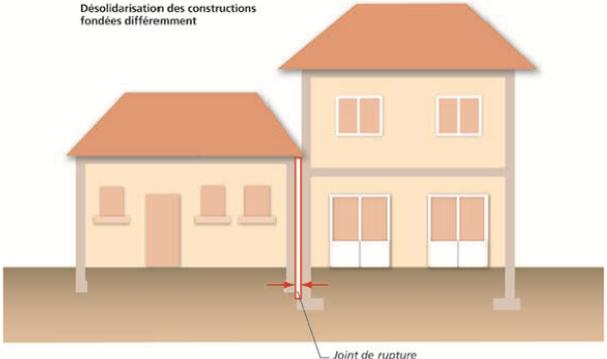
<b>Fiche n°6</b>	<b>RACCORDEMENT DES RÉSEAUX D'EAUX AU RÉSEAU COLLECTIF</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La réinfiltration in situ des EP et des EU conduit à réinjecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».</p> <p><b>Descriptif du dispositif :</b> Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).</p>		
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur. Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.</p>		
<p><b>⚠ Mesure alternative :</b> En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une dizaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).</p>		

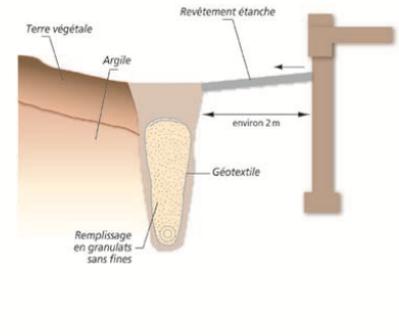
<b>Fiche n°4</b>	<b>ÉLOIGNEMENT DE LA VÉGÉTATION DU BÂTI</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les radnes des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.</p>	
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Précautions de mise en œuvre :</b> L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure. Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.</p>		
<p><b>Mesure alternative :</b> Mise en place d'un écran anti-radnes pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]</p>		
<p><b>À destination des projets nouveaux :</b> Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;</li> <li>- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;</li> <li>- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influencent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).</li> </ul> <p>Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.</p>		

<b>Fiche n°5</b>	<b>CRÉATION D'UN ÉCRAN ANTI-RACINES</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.</p>	<p><b>Descriptif du dispositif :</b> La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.</p>	
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> 		
<p><b>Précautions de mise en œuvre :</b> L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.</p>		
<p><b>Mesure alternative :</b> Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]</p>		

<b>Fiche n°7</b>	<b>ÉTANCHÉIFICATION DES CANALISATIONS ENTERRÉES</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.</p>		<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.</p>
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> <p style="text-align: center;">Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>Canalisation scellée dans le mur</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Canalisation encastrée dans la fondation</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">Mortier</p>		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements. De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti. Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).</p>		
<p><b>Mesures d'accompagnement :</b> Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches. Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».</p>		

<b>Fiche n°8</b>	<b>LIMITER LES CONSÉQUENCES D'UNE SOURCE DE CHALEUR EN SOUS-SOL</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.</p>		<p><b>Descriptif du dispositif :</b> La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).</p>
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> <div style="text-align: center;">  <p>Dispositif d'isolation thermique des murs</p> <p>Isolation thermique</p> <p>Chaudière</p> </div>		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.</p>		
<p><b>Remarque :</b> La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <a href="http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm">http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm</a></p> <p>Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique <math>R \geq 2,4 \text{ M}^2\text{K/W}</math>). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.</p> <p>Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de <b>25 %</b>. Ce taux est porté à <b>40 %</b> à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de l'acquisition du logement.</p>		

<b>Fiche n°9</b>	<b>DÉSOLIDARISER LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE STRUCTURE</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.</p>		<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).</p>
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> <p style="text-align: center;">Désolidarisation des constructions fondées différemment</p> <div style="text-align: center;">  <p>Joint de rupture</p> </div>		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.</p>		
<p><b>À destination du bâti existant :</b> La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération). La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.</p>		

<b>Fiche n°10</b>	<b>RÉALISATION D'UN DISPOSITIF DE DRAINAGE</b>	
<p><b>Problème à résoudre :</b> Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.</p>		<p><b>Descriptif du dispositif :</b> Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.</p>
<p><b>Champ d'application :</b> Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.</p>		
<p><b>Schéma de principe</b></p> <div style="text-align: center;">  <p>Terre végétale</p> <p>Argile</p> <p>Revêtement étanche</p> <p>environ 2m</p> <p>Géotextile</p> <p>Remplissage en granulats sans fines</p> </div>		
<p><b>Conditions de mise en œuvre :</b> Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.</p> <p>Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.</p> <p>⚠ En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.</p>		
<p><b>Mesure d'accompagnement :</b> Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.</p>		