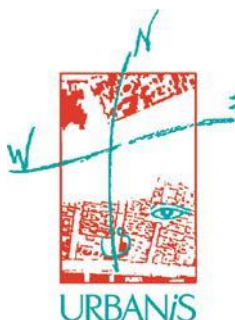


## Plan Local d'Urbanisme 3<sup>ème</sup> modification simplifiée

### 4 - Règlement

Procédure	Prescription	Approbation
DUP / Mise en compatibilité du POS (ZAC Prata)		10/05/2010
3 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU		23/07/2019
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU approuvée		28/09/2018
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée Du PLU approuvée		23/04/2014
4 <sup>ème</sup> Révision générale (POS/PLU)	16/10/2008	27/08/2012
4 <sup>ème</sup> Révision générale (POS/PLU)	27/09/2001	15/12/2005 annulée par TA le 25/09/2008
2 <sup>ème</sup> modification		27/01/2010
Mise à jour (Zonage assainissement)		26/01/2010
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée		30/06/2009
Mise à jour (PPRIF)		23/05/2005
1 <sup>ère</sup> Modification		30/09/2004
Mise à jour (PPRI)		29/01/2004
3 <sup>ème</sup> révision générale	08/11/1995	20/05/1999
2 <sup>ème</sup> modification		28/12/1993
1 <sup>ère</sup> modification		06/09/1991
2 <sup>ème</sup> révision partielle	05/09/1985	27/12/1990
2 <sup>ème</sup> modification		10/07/1989
1 <sup>ère</sup> modification		06/05/1986
1 <sup>ère</sup> révision générale	10/11/1980	15/10/1982
Elaboration	07/12/1971	05/10/1977



#### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr  
www.urbanis.fr

#### Mairie

Mairie de Prades Le Lez  
Place du 8 mai 1945  
34730 PRADES LE LEZ  
Tél : 04 99 62 26 00  
Fax : 04 67 59 56 27  
mairie@prades-le-lez.fr



# Sommaire

<b>Titre I – Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>37</b>
Zone UA	39
Zone UB	60
Zone UC	74
Zone UD	90
Zone UE	108
<b>Titre III – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future</b>	<b>123</b>
Zone IAU	126
Zone IIAU	130
Zone IIIAU	144
<b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>158</b>
Zone A	160
<b>Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>	<b>172</b>
Zone N	174



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de PRADES-LE-LEZ, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### **1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme**

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

**2 – Les périmètres visés aux articles R. 123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :**

- Les Zones d'Aménagement Concerté : ZAC multi-sites PRATA créée par délibération du Conseil municipal en date du 6 juillet 2006.
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (zones U et AU du PLU).
- Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants sur Code de l'Urbanisme.
- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 : périmètre d'étude de la ligne 5 du tramway.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement : RD 17 et RD 68 ou LIEN.
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Basse Vallée du Lez approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 1995.
- Le Plan de Prévention des Risques d'Incendie Feux de Forêt approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005.

**3 – Les articles L. 111-7, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L123-6 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme fixant la liste des cas sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

**4 – Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique.**

**5 - Les règles spécifiques aux lotissements dont le maintien a été demandé par les colotis en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme :**

*« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4. ».*

Ces dispositions s'appliquent au seul lotissement **Jaussaud**.



**6 – Les servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols sont portées en annexe au PLU.**

**7 – Les espaces naturels sensibles du Département en application des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.**

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en plusieurs types de zones :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :

- la zone UA composée des quatre secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4 ;
- la zone UB ;
- la zone UC incluant un secteur UC1 et un secteur UC2 ;
- la zone UD composée des trois secteurs UD1, UD2 et UD3 ;
- la zone UE composée des secteurs UE1, UE2 et UE3.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- une zone I AU correspondant à une réserve foncière qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision simplifiée du PLU ;
- la zone II AU elle-même décomposée en trois secteurs : II AU1 (composé des sous-secteurs II AU1a et II AU1b) sur le secteur de Coste Rousse, II AU2 (composé des sous-secteurs II AU2a et II AU2b) sur le secteur du Viala Est et II AU3 sur le secteur du Nouau ;
- la zone III AU correspondant à une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité, non raccordée au réseau collectif d'assainissement et divisée en deux secteurs III AU1 inapte à l'assainissement autonome et III AU2 apte à l'assainissement autonome.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole A inclut un secteur Ap inconstructible le long de la RD 17 sur la partie Nord du territoire communal.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au titre V du présent règlement et incluent :

- un secteur Ns à vocation d'équipements légers sportifs, ludiques et socio-culturels ;
- un secteur NI à vocation d'équipements légers de loisirs ;
- un secteur Nf à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif liés à l'alimentation et la distribution en eau potable.
- un secteur Nh autorisant une extension limitée des constructions d'habitation existantes.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500<sup>ème</sup> sont seuls retenus comme valables.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières sont seules retenues comme valables.

#### **Certaines des zones délimitées par le PLU sont concernées par :**

- **le risque naturel d'inondation** tel que défini par le Plan d'Exposition aux Risques Naturels (PER) Inondations de la Basse Vallée du Lez approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1995, valant Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation ; ce PERI, valant Servitude d'Utilité Publique et reporté en tant que tel en annexe au PLU, délimite trois types de zones : une zone rouge estimée très exposée, des zones bleues exposées à des risques moindres et une zone blanche sans risques prévisibles pour la crue de référence.  
**Ce Plan de Prévention d'Exposition aux Risques Naturels d'Inondation a été mis en révision par arrêté préfectoral en date du 10 Août 2010 ; la carte d'aléa établie dans le cadre de cette procédure de révision est portée en annexe au PLU (Annexe 6.7). Il conviendra de s'y référer en complément du PERI approuvé et en tenir compte dans les demandes d'urbanisation futures** (application éventuelle de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme).
- **le risque incendie** tel que défini par le Plan de Prévention du Risque d'Incendie de Forêt (PPRIF) approuvé le 21 Mars 2005. Le PPRIF, valant servitude d'utilité publique, est porté en annexe au PLU. Il délimite quatre types de zones : zone de danger A, zone de précaution forte B1, zone de précaution B2 et zone non règlementée C.
- **le risque retrait – gonflement des argiles** : la cartographie de l'aléa a été établi par le BRGM ; elle délimite deux zones sur la commune de PRADES-LE-LEZ : une zone fortement exposée B1 et une zone faiblement à moyennement exposée B2. La carte d'aléa ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans les zones d'aléa sont jointes en annexe au PLU (Annexe 6.8).
- **le risque sismique** : la commune de PRADES-LE-LEZ est classée en zone de sismicité 2 (faible) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Les décrets du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » ainsi que la plaquette d'information sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011 » établie par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en janvier 2011 sont joints en annexe au PLU (Annexe 6.9).

Le paragraphe introductif au règlement de chaque zone précise le type de risque auquel la zone est soumise avec report aux annexes du PLU.

**Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.** Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toute disposition contrainte, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier. Sauf application des dispositions prévues par l'article L. 130-2 du Code de l'Urbanisme, les terrains classés en EBC sont inconstructibles à l'exception des bâtiments éventuellement autorisés par le PLU et strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier. L'existence d'EBC est par ailleurs rappelée à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;** chaque emplacement réservé est distingué par un numéro. Figure également aux documents graphiques du PLU la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme publics bénéficiaire.

**Conformément à l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Le secteur délimité en application du a) de l'article L.123-2 ;** sont indiquées en légende la superficie à partir de laquelle les constructions et installations sont interdites (en l'occurrence 20 m<sup>2</sup> en secteur UD1 et 10% de la surface de plancher en secteur UE3) et la date à laquelle la servitude sera levée (en l'occurrence 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU).
- **Les zones et secteurs où en application de l'alinéa 16 de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements ;** sont indiqués en légende le pourcentage imposé (un tiers au moins de la surface de plancher dans le cas de programme ou opérations  $\geq$  600 m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation d'habitat) et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **1 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

## **2 – Dérogations**

**En application de l'article L. 123-5, alinéas 3 à 6 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :**

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **3 - Reconstruction après sinistre**

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée indépendamment des dispositions du règlement de la zone concernée. Cette reconstruction devra tenir compte des prescriptions du Plan d'Exposition au Risque Inondation de la Basse Vallée du Lez et de celles qui pourraient être imposées au titre de la connaissance du risque actuelle. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

## **4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU**

Lorsque un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **5 - Constructions en zones inondables**

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la prise en compte de la cote de référence correspondant aux plus hautes eaux connues (PHE) ; le dépassement de hauteur est alors autorisé à concurrence de la différence d'altitude entre le niveau des plus hautes eaux et le niveau du terrain naturel.

## ARTICLE 5 : RISQUES NATURELS

L'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme dispose que les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu, « les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, (...) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols. »

### 1 – Risque inondation :

**La commune de PRADES-LE-LEZ est couverte par le Plan d'Exposition aux Risques Naturels (PER) d'Inondations de la Basse Vallée du Lez approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 décembre 1995.**

Ce PER Inondations a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU (Annexe 6.1.4). Sont rappelées ci-après les principales dispositions applicables sur les différentes zones délimitées par le PER Inondations sur la commune de PRADES-LE-LEZ, à savoir :

- La zone rouge estimée très exposée ;
- Les zones bleues B et B10 exposées à des risques moindres ;
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

L'existence de l'aléa est par ailleurs rappelée au paragraphe introductif de chaque zone concernée.

Pour le règlement complet du P.E.R Inondations, se reporter à l'annexe 6.1.4 ; en cas d'incohérence entre les rappels ci-après et les dispositions figurant au règlement du PER Inondations porté en annexe du PLU, c'est ce dernier qui s'imposera.

Afin de pouvoir édicter des règles simples et dont la mise en œuvre présente le moins de difficultés possibles, il est nécessaire de bien définir les repères d'altitude qui serviront au calage des différentes prescriptions du règlement :

- le niveau du terrain naturel est la cote NGF du terrain avant travaux de déblaiement ou de remblaiement.
- le niveau des Plus Hautes Eaux (P.H.E.) est la cote NGF atteinte par la crue centennale calculée ou cote des plus hautes eaux connues si celle-ci est supérieure à la crue centennale calculée.
- la cote de référence est la cote des Plus Hautes Eaux augmentée de 0,30 m.

C'est en générale cette cote de référence qui servira à caler le niveau des planchers des pièces habitables ; la revanche de 0,30 m permettant de tenir compte des incertitudes sur le niveau atteint par les eaux et des phénomènes de remontée d'eau par capillarité dans les structures.

Pour chacune des zones de risque définies, le règlement différencie les clauses réglementaires et recommandations, selon qu'elles s'appliquent à de l'existant ou du futur. Pour les constructions, activités et utilisations ou occupations du sol existantes, le règlement spécifie les dispositions à respecter pour la gestion courante et l'entretien de ces biens ou activités, à l'exclusion de tous travaux d'agrandissement ou de reconstruction.

Sont considérés comme futurs, toutes constructions, activités et utilisations du sol créés après la date d'approbation du PERI, y compris les extensions de bâtiments ou d'activités existantes, les changements de destination de locaux existants ou les reconstructions.

Les dispositions réglementaires applicables aux différentes zones délimitées par le PER Inondations sur la commune de PRADES-LE-LEZ viennent se surajouter à celle du règlement.

<b>ZONE ROUGE existant</b>	
<b>Sont interdits</b>	<b>Sont admis</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux, remblais, constructions, installations et activités de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « Sont admis ».</li> <li>- Le garage collectif des caravanes prévu à l'article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme, en dehors de la période de 1<sup>er</sup> mai au 31 août, sauf dans les conditions prévues au paragraphe intitulé « Sont admis ».</li> <li>- L'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs (H.L.L.) même dans l'enceinte des campings ou caravanages, ainsi que, en dehors de la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 août, le stationnement des caravanes isolées (Art. R 443-3 et 4 du CU).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existants antérieurement à la publication du PER, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la section faisant obstacle à l'écoulement.</li> <li>- Les clôtures permettant le libre écoulement des eaux (clôtures 3 fils, grillages à mailles très larges, clôtures légères, sans mur de soubassement, susceptibles de s'effacer sous la pression de l'eau...).</li> <li>- L'entretien des berges et des équipements hydrauliques existantes (digues, pompes, vannes, canaux, fossés) doit être assuré afin de faciliter le ressuyage des terrains.</li> <li>- Les travaux de curage (faucardement, enlèvement des arbres et plantations dans le lit, réfection des berges, élagage...) nécessaires à l'entretien du cours d'eau doivent être assurés régulièrement, par les propriétaires riverains.</li> </ul>

<b>ZONE ROUGE futur</b>	
<b>Sont interdits</b>	<b>Sont admis (à condition de ne pas aggraver les risques)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux de constructions, remblais, - murs de clôtures, installations et activités nouvelles de quelque nature que ce soit – y compris les piscines, les campings, caravanages, habitations légères de loisirs (HLL) et parcs résidentiels de loisirs (PRL) ( Art. R. 444-2 et 3 du CU), le garage collectif de caravanes (Art. R. 443-13 du CU), les caravanes isolées (Art. R. 443-3 et 4 du CU) ainsi que les extensions de bâtiments ou activités existants, à l'exception de ceux visés au paragraphe intitulé « Sont admis ».</li> <li>- Les plantations d'arbres à l'exception de celles visées au paragraphe intitulé « Sont admis ».</li> <li>- Tout stockage de produits dangereux ou polluant est interdit ; la nomenclature de ces produits est fixée par la réglementation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.</li> </ul>	<p>Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions (aménagement internes, réfection façades, toiture...) implantées antérieurement à la publication du PER, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol ou la section faisant obstacle à l'écoulement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, sous réserve que la cause principale du sinistre ne soit pas l'inondation.</li> <li>- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation.</li> <li>- Les travaux d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages hydrauliques d'intérêt général sont admis, au vu d'une étude hydraulique déterminant le faible impact négatif de ces aménagements sur le déroulement et les conséquences des crues, et les mesures compensatoires adoptées, notamment en terme de signalisation à l'attention du public.</li> <li>- Les plantations d'arbres, les espaces verts, les aires de jeux de sports ou de loisirs, les aires de stationnement, à condition de ne pas nuire au bon écoulement des eaux. Les installations de superstructure liées à ces activités (sanitaires, billetteries, caravanes, clôtures...) ne pourront être que temporaires (limitées du 1<sup>er</sup> mai au 31 août).</li> <li>- Les clôtures permettant le libre écoulement des eaux (clôtures 3 fils, grillages à mailles très larges, clôtures légères, sans mur de soubassement, susceptibles de s'effacer sous la pression de l'eau...).</li> <li>- Les réseaux d'irrigation et de drainage à condition de ne pas nuire au bon écoulement des eaux, ni à leur stockage.</li> <li>- Les cultures et pacages.</li> <li>- Les serres nécessaires à l'activité agricole à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'il s'agisse de serres tunnels en plastique sur arceaux ;</li> <li>o qu'elles soient disposées dans le sens principal du courant ;</li> <li>o qu'elles soient distantes entre elles d'au moins 5</li> </ul> </li> </ul>

	<p>m ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'elles ne nuisent pas au bon écoulement ou au stockage des eaux.</li> <li>- Les hangars agricoles directement liés à une exploitation agricole existante, destinés au stockage des récoltes, du matériel ou au logement des animaux, et à condition :       <ul style="list-style-type: none"> <li>o que leur réalisation soit rendue nécessaire pour assurer la pérennité de l'exploitation ;</li> <li>o qu'ils soient situés à proximité du siège de l'exploitation ;           <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'ils soient d'une superficie limitée correspondant aux besoins de l'exploitation ;</li> </ul> </li> <li>o que la cote d'implantation du sol fini soit calée à la cote de référence.</li> </ul> </li> <li>- L'aménagement d'habitations individuelles, à condition :       <ul style="list-style-type: none"> <li>o qu'il s'agisse de l'amélioration d'un logement existant à la date de publication du PER, sans qu'il soit possible d'en créer un nouveau ;</li> <li>o que la sous-face du plancher éventuellement créé soit situé au moins au niveau de la cote de référence.</li> </ul> </li> <li>- Les aménagements d'immeubles collectifs ne devront pas conduire à augmenter l'emprise au sol, le nombre de logements, ni à créer des planchers habitables sous le niveau de la cote de référence.</li> <li>- L'aménagement des constructions ne faisant pas l'objet d'une occupation à usage d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un usage ou d'une activité existant à la date de publication du PER.</li> <li>- Dans les campings et caravanages existants, sont en outre admis les travaux directement liés à l'amélioration de la capacité d'accueil du camping.</li> <li>- Les mazets et abris de jardins, à condition :       <ul style="list-style-type: none"> <li>o que leur surface au sol ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> ;</li> <li>o qu'aucune ouverture (fenêtre) autre qu'une unique porte ne soit prévue ;</li> <li>o qu'un seul abri ou mazet soit réalisé par unité foncière (un même propriétaire) d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- Les travaux de curage (faucardement, enlèvement des arbres et plantations dans le lit, réfection des berges, élagage...) nécessaires à l'entretien du cours d'eau doivent être assurés régulièrement, par les propriétaires riverains.</li> <li>- Les aménagements autorisés ne doivent pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.</li> <li>- Le stockage de produits polluants en quantités et</li> </ul>
--	---



	concentrations inférieures aux normes fixées pour leur autorisation ou leur déclaration (législation installations classées) devra être réalisé de façon à supprimer tout risque induit en cas de crue.
--	---

<b>ZONE BLEUE existant</b>	
<b>Sont interdits</b>	<b>Sont admis</b>
<p><b>Zones B et B10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux, remblais, constructions, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, susceptibles d'entraîner sur les fonds voisins un exhaussement de la ligne d'eau ou de faire obstacle à l'évacuation de ces eaux.</li> <li>- Le garage collectif des caravanes prévu à l'article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme, en dehors de la période de 1<sup>er</sup> mai au 31 août, sauf dans les conditions prévues au paragraphe intitulé « Sont admis ».</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées en dehors de la période de 1<sup>er</sup> mai au 31 août (Art. R 443-3 et 4 du CU).</li> </ul>	<p><b>Zone B :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sans préjudice des dispositions propres aux terrains de camping et caravanage, le garage collectif déjà existant, des caravanes, en dehors de la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 août, est subordonné à la mise en place sur le site, d'une information permanente, claire et accessible à tous, précisant que le terrain est soumis au risque d'inondation, et pouvant comporter éventuellement spécification des zones situées hors d'eau et des dispositifs de sécurité retenus.</li> <li>- Pour toutes constructions, les niveaux de plancher situés en dessous de la cote du terrain naturel ne peuvent servir que de stockage à des biens aisément déplaçables ou peu vulnérables à l'eau.</li> <li>- La période d'ouverture des campings pourra être étendue du 15 avril au 15 septembre sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>o une information permanente sur le site, claire et accessible à tous, précisant que le terrain est soumis au risque d'inondation et comportant la spécification des dispositifs d'alerte et de sécurité mis en place, ainsi que des zones situées hors d'eau ;</li> <li>o un réseau de hauts parleurs permettant de diffuser les messages d'alerte et consignes d'évacuation.</li> </ul> </li> <li>- L'implantation des habitations légères de loisirs (HLL) dans les campings et parcs résidentiels de loisirs (PRL) devra être étudiée afin de permettre le libre écoulement des eaux de crue même sous les bâtiments ; ces vides sanitaires éventuels ne pourront en aucune façon être fermés ou encombrés.</li> <li>- Les citernes, enterrées ou non, et les citernes sous pression, ainsi que tous les récipients contenant des</li> </ul>

	<p>hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être protégés contre les effets de l'inondation centennale.</p> <p><b>Zone B et B10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A la suite d'un dommage, les travaux de réparation nécessaires devront respecter, jusqu'à la cote de référence, les règles ci-après :<ul style="list-style-type: none"><li>o les réseaux intérieurs de distribution d'eau, de gaz et surtout d'électricité, seront soit dotés d'un dispositif de mise hors service, soit rétablis entièrement au-dessus de la cote de référence ;</li><li>o les réseaux et systèmes d'assainissement internes aux immeubles seront munis de pompes ou de clapets anti-retour assurant un fonctionnement correct pendant une crue de référence ;</li><li>o les matériaux de construction (gros œuvre et second œuvre) seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau ou correctement traités.`</li></ul></li><li>- Les travaux de curage (faucardement, enlèvement des arbres et plantations dans le lit, réparation des berges, élagage...) nécessaires à l'entretien du cours d'eau doivent être assurés régulièrement, par les propriétaires riverains.</li><li>- l'entretien des berges et des équipements hydrauliques existants (digues, pompes, vannes, canaux, fossés) doit être assuré afin de faciliter le ressuyage des terrains et de garantir l'efficacité de ces équipements.</li></ul>
--	--

<b>ZONE BLEUE futur</b>	
<b>Sont interdits</b>	<b>Sont autorisés</b>
<p><b>Zones B et B10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux, remblais, constructions, installations et activités de quelque nature qu'ils soient, susceptibles d'entraîner sur les fonds voisins un exhaussement de la ligne d'eau ou de faire obstacle à l'évacuation de ces eaux et qui ne s'accompagneraient pas de mesures compensatoires.</li> <li>- Le remblaiement ou l'assèchement de surfaces naturelles de rétention d'eau dont la capacité permet de laminier une partie conséquente du volume de ruissellement, à réaliser des aménagements d'accompagnement concourant, par ailleurs, à diminuer l'intensité du risque d'inondation.</li> <li>- En dehors de la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 août, l'ouverture et le fonctionnement des camping et des caravanages.</li> <li>- Le garage collectif des caravanes prévu à être établis sous cette cote, sans être inférieure) la l'article R. 443-13 du Code de l'Urbanisme.</li> <li>- Le stationnement des caravanes isolées en dehors de la période de 1<sup>er</sup> mai au 31 août (Art. R 443-3 et 4 du CU).</li> <li>- Les constructions en sous-sol.</li> </ul> <p><b>En outre en zone B10 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous travaux de construction, installations et activités de quelque nature qu'ils soient.</li> </ul>	<p><b>Zone B :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions, quelle que soit leur destination, sous réserve des règles constructives ci-après : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions et extensions de constructions existantes seront conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous de la cote de référence soit la plus faible possible. Les planchers et les structures seront dimensionnés pour résister aux sous-pressions et pressions hydrostatiques dues à la crue centennale. Ces objectifs seront atteints en respectant les règles techniques ci-après.</li> <li>o La cote d'implantation des constructions, habitations légères de loisirs ou extensions à réaliser quelle que soit leur vocation, devra être établie en calant la sous-face du plancher du premier niveau aménagé à une cote égale ou supérieure à la cote de référence. Seuls les locaux à usage d'annexe (garage lié aux besoins de l'habitation, celliers, mazets ...) pourront être établis sous cette cote, sans être inférieure) la cote des PHE.</li> </ul> </li> </ul> <p>Toutefois, la réalisation de vérandas (structures légères vitrées) accolées à des habitations existantes à la date de publication du PER, est autorisée au niveau du plancher habitable existant, si elles sont constituées de matériaux insensibles à l'eau ou correctement traités.</p> <p>Dans les bâtiments existants à la date de publication du PER, l'aménagement des niveaux inférieurs à la cote de référence pourra être autorisé en fonction de la hauteur de submersion en crue centennale et du type d'activité envisagé, si les mesures préventives proposées garantissent la pérennité de l'activité et l'absence de risques induits. Ces aménagements sont subordonnés à la réalisation d'un dispositif d'étanchéité des percements, murs et planchers correspondants. Toute utilisation à des fins d'habitation est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o La création d'ouvertures au-dessous de la cote de référence est subordonnée à la mise en place de systèmes d'étanchéité correspondants (article non applicable aux vérandas visées ci-dessus).</li> <li>o Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront</li> </ul>

	<p>comporter sur leur partie supérieure une arase étanche. Les matériaux de ces structures sensibles à la corrosion devront être traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions localisées.</li> <li>○ Les matériaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes, etc...) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence devront être réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau ou correctement traités.</li> <li>○ Les réseaux intérieurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service ou bien réalisés en dessous de la cote de référence.</li> <li>○ Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour s'ils sont situés en dessous de la cote de référence.</li> <li>○ Les réseaux d'alimentation en eau potable doivent être parfaitement étanches.</li> <li>○ Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'équipement ou de stockage.</li> <li>○ Les aménagements autorisés ne doivent pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.</li> <li>○ Les dépôts et stockages de toutes natures doivent être réalisés sur des plateformes implantées au dessus de la cote de référence. Les remblaiements nécessaires à ces plateformes ne devront pas entraîner un exhaussement de la ligne d'eau sur les fonds voisins, ni faire obstacle à l'évacuation des eaux.</li> <li>○ Les citernes enterrées ou non et les citernes sous pression ainsi que tous les récipients contenant des hydrocarbures, du gaz, des engrais liquides, des pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité devront être protégés contre les effets de la crue centennale.</li> <li>○ Les endiguements éventuels ne dispensent pas de l'obligation de respect des règles de ce paragraphe en ce qui concerne les constructions.</li> <li>- Dans les zones d'écoulement principal, l'axe d'implantation de ces constructions et des dispositions constructives particulières pourront être définis par le service chargé des mesures de défense contre les eaux, de façon à assurer un bon écoulement des eaux.</li> <li>- La création de parcs résidentiels de loisirs (PRL) est</li> </ul>
--	--

	<p>subordonnée à la mise en place sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ d'une information permanente sur le site, claire et accessible à tous, précisant que le terrain est soumis au risque d'inondation et comportant spécification des dispositifs d'alerte et de sécurité mis en place, ainsi que des zones situées hors d'eau.</li> <li>○ d'un réseau de hauts parleurs permettant de diffuser les messages d'alerte et consignes d'évacuation.</li> <li>- La période d'ouverture des campings pourra être étendue du 15 avril au 15 septembre sous réserve que soient mises en œuvre les dispositions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ une information permanente sur le site, claire et accessible à tous, précisant que le terrain est soumis au risque d'inondation et comportant spécification des dispositifs d'alerte et de sécurité mis en place, ainsi que des zones situées hors d'eau.</li> <li>○ un réseau de hauts parleurs permettant de diffuser les messages d'alerte et consignes d'évacuation.</li> <li>○ une convention entre le gestionnaire et la commune, prévoyant les modalités de mise en alerte du gestionnaire lorsque la Commune est informée es risques de crue.</li> <li>○ un plan d'alerte et de sécurité fixant les modalités d'évacuation en cas de crue et définissant les zones hors d'eau pouvant servir de refuge.</li> </ul> </li> </ul> <p>Ces divers éléments devront l'objet d'un dossier de sécurité hydraulique qui devra être joint à toute demande d'ouverture étendue du 15 avril au 15 septembre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les campings et PRL autorisés, la voirie de desserte principale devra être praticable en toute temps et permettre le croisement des véhicules.</li> <li>- L'implantation des habitations légères de loisirs (HLL) dans les campings et PRL devra être étudiée afin de permettre le libre écoulement des eaux de crue même sous les bâtiments ; ces vides sanitaires éventuels ne pourront en aucune façon être fermés ou encombrés.</li> <li>- Le stockage des produits polluants, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de la crue centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.</li> <li>- Les travaux de curage (faucardement, enlèvement des arbres et plantations dans le lit, réfection des berges, élagage...) nécessaires à l'entretien du cours d'eau doivent être assurés régulièrement, par les propriétaires riverains.</li> </ul>
--	--

**En outre, des zones non aedificandi** sont délimitées le long des cours d'eau permanents ou temporaires de la commune non cartographiés à ce jour par le PER Inondations du Bassin Versant du Lez, ni par le zonage d'aléa établi dans le cadre de la procédure de révision du PER (voir Annexe 6.7). Les bandes de terrains comptées de part et d'autre des cours d'eau et à l'intérieur desquelles l'édification de constructions, murs de clôture compris, ainsi que de tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit, sont ainsi fixées :

<b>Cours d'eau</b>	<b>Largeur de la bande non aedificandi</b>
Autres cours d'eau permanents ou temporaires non cartographiés dans le PPRI et pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée.	4 mètres de part et d'autre du haut des berges.

## 2 - Risque feux de forêts

**La commune de PRADES-LE-LEZ est couverte par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendies de Forêt (PPRIF)** approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 mars 2005.

Le PPRIF a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU (Annexe 6.1.5). Sont rappelées ci-après les principales dispositions applicables sur les différentes zones délimitées par le PPRI sur la commune de PRADES-LE-LEZ à savoir :

- zone A (zone rouge) correspondant à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort.
- zone B1 (zone bleu foncé).
- zone B2 (bleu clair).
- zone C (zone blanche).

L'existence de l'aléa est par ailleurs rappelée au paragraphe introductif de chaque zone concernée.

Pour le règlement complet du PPRIF, se reporter à l'annexe des Servitudes d'Utilité Publique ; en cas d'incohérence entre les rappels ci-après et les dispositions figurant au règlement du PPRIF porté en annexe du PLU, c'est ce dernier qui s'imposera.

## **1 - Zone rouge correspond à la zone de danger, avec un aléa feu de forêt fort pouvant générer un risque potentiellement fort**

### **1.1 – Projet nouveaux**

1.1.1 - Toutes les constructions nouvelles, l'implantation nouvelle d'habitations légères de loisirs et les nouveaux stationnements de caravanes sont interdits.

1.1.2 - Cependant, peuvent être admis avec prescriptions :

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.
- Les locaux techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les incendies de forêt.
- Les locaux techniques nécessaires à la gestion agricole (y compris sylvicole) à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.
- Les travaux d'entretien et de gestion courante ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF, à condition de ne pas aggraver les risques.
- Les changements de destination des constructions ou leur extension à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas créer de nouvelles habitations.
- Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, abris de jardin, piscines privées et bassins), sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques ou leurs effets.
- Les infrastructures publiques (réseaux routiers de transport et de distribution téléphonique ou électrique, les voies ferrées), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.
- Les réparations effectuées sur un bâtiment partiellement sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (cimetières, déchetteries ...), à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets.

1.1.3 - La reconstruction d'un bâtiment existant détruit est subordonnée à la réalisation préalable de prescriptions relatives à la desserte par un réseau d'hydrants normalisée ainsi qu'à l'accessibilité depuis une voie ouverte à la circulation publique.

### **1.2 - Conditions de mise en sécurité des constructions existantes**

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

### 1.3 - Débroussaillage

Prescription : Application stricte du débroussaillage conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : La profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres mais obligatoire à 50 mètres autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

## 2.1 - Zone de précaution B1 (bleu foncé) : nouvelles constructions isolées interdites, autres constructions autorisées sous prescriptions

### 2.1.1 – Projet nouveaux

Sont interdits :

2.1.1.1 - Toute nouvelle construction isolée (Une construction n'est pas isolée lorsqu'elle se situe à moins de 50 mètres d'au moins deux constructions existantes).

2.1.1.2 - Les constructions nouvelles non desservies par un réseau d'hydrants (poteaux incendie).

2.1.1.3 - Les constructions nouvelles situées à plus de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée.

2.1.1.4 - Les établissements recevant du public (ERP).

2.1.1.5 - La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes.

2.1.1.6 - Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt (Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt).

2.1.1.7 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

### 2.1.2 - Conditions de mise en sécurité des constructions existantes

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).



Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

### **2.1.3 - Débroussaillage**

Prescription : Application stricte du débroussaillage conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : La profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres mais obligatoire à 50 mètres autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), comportera obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

## **2.2 - Zone de précaution B2 (bleu clair) : constructions autorisées sous prescriptions**

### **2.2.1 – Projet nouveaux**

Sont interdits :

2.2.1.1 les constructions nouvelles non desservies par un réseau d'hydrants.

2.2.1.2 Les constructions nouvelles situées à plus de 80 mètres d'une voirie ouverte à la circulation publique normalisée(\*).

2.2.1.3 Les établissements recevant du public (ERP) ;

2.2.1.4 La création, l'installation ou l'extension des campings, villages de vacances, colonies de vacances, habitations légères de loisirs et caravanes ;

2.2.1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles d'aggraver le risque global d'incendie de forêt (Risque d'augmenter la probabilité d'éclosion d'un feu ainsi qu'aggraver les conséquences du passage possible d'un incendie de forêt.

2.2.1.6 Les installations aériennes de réserves d'hydrocarbures liquéfiés ou liquides, ainsi que le passage à

l'air libre des canalisations alimentant les constructions.

### **2.2.2 - Conditions de mise en sécurité des constructions existantes**

Les réserves de combustibles extérieures sont interdites à moins de 10 mètres des constructions.

Les propriétaires, exploitants ou utilisateurs de citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés procéderont à l'enfouissement ou à la suppression de celles-ci.

Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions seront enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure (aucun passage à l'air ne sera maintenu).

Toutefois si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable (sol rocheux...), celles-ci devront être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages devra être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection.

### **2.2.3 - Débroussaillage**

Prescription : Application stricte du débroussaillage conformément à l'article L 322-3 du Code Forestier (cf. § 4-1) et à l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

Obligation : La profondeur de débroussaillage est autorisée à 100 mètres mais obligatoire à 50 mètres autour des constructions à la charge du propriétaire des constructions, même s'il faut débroussailler sur la propriété d'autrui.

Prescription : Application stricte de l'article L.322-4-1 du code forestier :

Obligation : Toute opération nouvelle d'aménagement visée au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme (ZAC ou lotissements), comportera obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 50 (cinquante) mètres à maintenir en état débroussaillé isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements.

## **3 - Zone C (blanc) :**

### **Débroussaillage**

Application stricte du Code forestier conformément à l'article L 322-3 et de l'arrêté préfectoral n° 2004 – I – 907 du 13 avril 2004 modifié.

**Pour rappel, l'article L. 322-3 du Code forestier** dispose que : « Dans les communes où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires sur les zones situées à moins de 200 mètres de terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements et répondant à l'une des situations suivantes :

- a) Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie ;
- b) Terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, un Plan Local d'Urbanisme approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- c) Terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme à savoir Zone d'Aménagement Concerté, lotissement, Association Foncière Urbaine ;
- d) Terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, à savoir terrain de camping, parc résidentiel de loisirs.

Dans les cas mentionnés au a) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.

Dans les cas mentionnés aux b), c) et d) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit. »

**L'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêts « Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », modifié par l'arrêté préfectoral en date du 7 mars 2005**, précise les obligations réglementaires en la matière.

Dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis, et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- a) Aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de leur façade ou limite, ainsi qu'aux abords des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie ; ces travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature et de ses ayants droits.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.
- c) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits, situés soit dans une Zone d'Aménagement Concerté, soit dans un lotissement, soit dans une Association Foncière Urbaine, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.
- d) sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement de caravanes, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droits.

**L'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts ainsi que les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont joints en annexe au règlement du PLU.**

### **3 – Risque retrait – gonflement d'argiles**

La commune de PRADES-LE-LEZ est classée en zone d'aléa faible à moyen et en zone d'aléa fort au regard du risque retrait – gonflement des argiles.

La carte d'aléa établie par le BRGM ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans les zones à risques sont portées en annexe au PLU (Annexe 6.8).

L'existence de cet aléa est par ailleurs rappelée au paragraphe introductif de chaque zone concernée.

### **4 – Risque sismique**

La commune de PRADES-LE-LEZ est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Les nouvelles dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zones de sismicité 2 pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs, en fonction de leur catégorie d'importance.

Sont ainsi reportés en annexe du PLU (Annexe 6.9) :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicables aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011 ».

## **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

### **Accès :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique, Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

**Adossement :**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

**Affouillement de sol :**

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup>.

**Aléa**

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de faible, modéré, fort ou très fort en fonction de la hauteur d'eau, de la vitesse d'écoulement et du temps de submersion, par rapport à l'événement de référence.

**Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé.

**Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule....). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

**Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Batardeau :**

Barrière anti-inondation amovible.

**Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis ci-après.

- a) établissements recevant des populations vulnérables et établissement stratégiques
- b) habitation, hébergement hôtelier
- c) bureau, commerce, artisanat, industrie
- d) bâtiments d'exploitation agricole ou forestière, bâtiments à fonction d'entrepôt (par extension garage, hangar, remise, annexe).

**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :**

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue :  $a > b > c > d$ .

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité, la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

#### **Coefficient d'Occupation des Sols (COS) :**

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

#### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la ou les constructions (voir définition emprise au sol).

#### **Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

#### **Construction principale :**

La construction principale est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

#### **Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

#### **Cote NGF :**

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (NGF).

#### **Cote PHE ou Cote des Plus Hautes Eaux :**

Cote NGF atteinte par la crue de référence.

#### **Cote TN ou terrain naturel :**

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

**Crue :**

Augmentation rapide et temporaire du débit d'un cours d'eau se traduisant par une augmentation de la hauteur d'eau et de sa vitesse d'écoulement.

**Crue de référence :**

Elle sert de base à l'élaboration du PPRI ; elle correspond à la crue centennale calculée ou bien au plus fort événement historique connu, si celui-ci est supérieur.

**Crue exceptionnelle :**

Crue déterminée par la méthode hydrogéomorphologique, susceptible d'occuper la totalité du lit majeur du cours d'eau.

**Destination :**

L'article R.123 -9 du Code de l'Urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

*Habitation* : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

*Hébergement hôtelier* : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

*Bureaux* : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

*Commerce* : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Artisanat* : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Industrie* : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Entrepôt* : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à

la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. L'idée de réponse apportée à un besoin collectif peut être regardée notamment comme la mise à disposition d'installations sportives, culturelles, médicales, etc, .... et ne recouvre pas une simple construction de bureaux administratifs, même s'ils accueillent du public.

Considérant qu'il n'existe pas de définition précise et limitative à ce jour, la notion de services publics ou d'intérêt collectif pourra, le cas échéant, être appréciée au cas par cas, en fonction de la destination réelle de la construction.

#### **Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

#### **Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est définie par l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Constituent de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher (contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs), les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les rampes d'accès extérieurs, les abris non fermés, les hangars non fermés.....

Pour plus de précisions, se reporter à la circulaire du 3 février 2012.

#### **Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisées,
- les piscines couvertes,
- les terrasses imperméabilisées.



**Espace de pleine terre :**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 5 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il apte à recevoir des plantations enracinées.

**Etablissement recevant des populations vulnérables :**

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

**Etablissement stratégique**

Etablissement nécessaire à la gestion de crise tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale....

**Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup>.

**Extension :**

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsque l'extension est limitée (20 m<sup>2</sup>, 20%...), cette limite doit être considérée comme un maximum par rapport à la construction initiale.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence qui a été choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

**Hauteur de la construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

**Limites séparatives :**

La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Ouvrant :**

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée....).

**Point d'eau normalisé (Référence PPRIF de la commune de PRADES LE LEZ approuvé le 21 Mars 2005) :**

Un point d'eau normalisé est constitué par un poteau incendie (hydrant) relié à un réseau normalisé (bouclé ou maillé) (débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous une pression de 1 bar) ou un réservoir public normalisé (réservoir public d'au moins 60 m<sup>3</sup> doté d'une prise d'eau normalisée, accessible aux véhicules de lutte contre l'incendie et capable de fournir un volume de 120 m<sup>3</sup> pendant deux heures).

**Surface ou plancher habitable :**

Ensemble des locaux habitables ou aménagés de façon à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielle.

Les bâtiments ou partie de bâtiment destinés exclusivement à l'exploitation forestière ou agricole, à la fonction d'entrepôt ou de garages ne constituent pas de la surface habitable.

**Surface de plancher**

Ordonnance du 17 novembre 2011 : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Reconstruction :**

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et à la réédification, dans un délai court, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux.

**Toit terrasse :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voie :**

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. On distinguera si nécessaire dans le corps du règlement :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées ;
- Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

**Zone refuge**

Niveau de plancher couvert habitable accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au dessus de la côte de référence et muni d'un accès au toit permettant l'évacuation.

## ARTICLE 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante depuis l'espace public et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (ramenée à 2,00 m dans le cas d'un stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Au delà d'une surface de 500 m<sup>2</sup>, toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols tels que :

- Chaussées réservoir,
- Graviers,
- Noues,
- Bassin de rétention / décantation.

D'un point de vue qualité des eaux pluviales, il est préconisé de mettre en place sur ces zones de stationnements des dispositifs de dépollution compacte.

### 1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives :

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâti requis en m<sup>2</sup> de stationnement, le résultat divisé par 25 m<sup>2</sup> donnant le nombre de places :

*Exemple : pour une construction de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 40% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (170 x 40% = 68 m<sup>2</sup>) / 25 = 2,72 soit 3 places.*

Si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de place requis sera de 2 x 2 places.

## 2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions de l'article 12 du règlement de zones n'auront pas à être appliquées ; aucun emplacement nouveau ne sera alors exigé.

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

## 3 – Logements locatifs aidés

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat. De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de **surface de plancher** (ex SHON), dans la limite d'un plafond de 50% de la **surface de plancher** (ex SHON) existant avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

## 4 – Article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 12 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA** correspond au centre-village de PRADES-LE-LEZ. Elle se caractérise par une typologie bâtie dense et par une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces, activités et équipements publics).

**La zone UA est divisée en quatre secteurs distincts :**

- **Secteur UA1** correspondant au « carré médiéval » délimité par les anciennes fortifications et s'appuyant à l'Est sur la RD 17, au Sud sur la Rue Roucaïrol, à l'Ouest sur la Rue de Sauvielle et au Nord sur la Rue de la Rivière. Il s'agit d'une zone urbaine très dense (parcellaire de petite taille et totalement bâti, constructions édifiées en ordre continu) dont le caractère architectural et urbain très affirmé doit être préservé.
- **Secteur UA2** correspondant au « village vigneron, datant de la fin du 19<sup>ème</sup> - début du 20<sup>ème</sup> siècle, et aux extensions urbaines le long de la RD 17 au Nord. Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense, présentant des constructions en ordre continu ou semi-continu, le plus souvent édifiées à l'alignement des voies publiques. Le règlement de ce secteur a pour objet de préserver la morphologie urbaine du village vigneron et de contribuer au renforcement d'une urbanisation structurante le long de la RD 17.
- **Secteur UA3** correspondant au quartier de la Place Jean Jaurès ; ce secteur, regroupant équipements, services, commerces et habitat collectif, se caractérise par une mixité sociale et urbaine.
- **Secteur UA4** correspondant à l'emprise du secteur Cantarelle de la Zone d'Aménagement Concerté multi-sites du Prata, au Nord du village ; dans le périmètre de la ZAC, les projets seront soumis à l'avis de l'architecte en chef de l'opération.

**La zone UA est pour partie incluse dans le Périmètre de Protection Modifiée (PPM)** délimité autour des deux portes fortifiées de l'ancienne enceinte, inscrites au titre des Monuments Historiques par arrêté ministériel du 5 décembre 1985.

**Elle est également incluse :**

- **pour partie en zone de risque délimitée par le PER Inondations de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

**Elle est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 17** par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application (Voir Annexe 6.4).

Le règlement s'appliquant à la zone UA vise à :

- Préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes ;
- Favoriser l'amélioration de l'habitat ;
- Conforter les fonctions de centre urbain (équipements publics, activités commerciales et de service).

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- La transformation des remises en logement **en secteur UA1**.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.



- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4 et sous réserve de justification technique.
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m<sup>2</sup>, de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
  - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
  - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

**Par ailleurs, sur l'ensemble des secteurs UA1, UA2, UA3 et UA4,** tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### 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 être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets urbains. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies nouvelles en impasse seront évitées ; en cas d'impossibilité, elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets urbains) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers, directement accessible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

## 2 - Eaux usées 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.

## 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le rejet au réseau d'eaux pluviales des eaux usées d'origine domestique ou industrielle est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

## Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riverains.

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **En secteurs UA1, UA2 et UA4 :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure de voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres ;
- le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- un mur de clôture ancien à conserver borde la voie ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement ;

- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, local conteneurs à déchets ...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; un mur ou muret pourra être imposé en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Dans le retrait ainsi défini, sont seuls autorisés les éléments de constructions suivants : auvents non clos, débords de toitures, balcons, terrasses.

En secteur UA2, les éléments en saillie sur le domaine public sont autorisés dans la limite de 0,30 m de profondeur. Ils sont interdits en secteur UA1.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.50 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

### **En secteur UA3 :**

Non réglementé.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

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

### **En secteurs UA1, UA2 et UA4 :**

Les bâtiments doivent être édifiés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est à dire sur une limite séparative latérale au moins lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres.

Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/3$ , minimum 3 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes de celles mentionnées ci-dessus peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- en cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant implanté différemment.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont pas soumises aux règles d'implantation ci-avant.

#### **En secteur UA3 :**

Non réglementé, exception faite sur les limites séparatives correspondant aux limites du secteur UA3.

Le long de ces limites, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne sont pas soumises aux règles d'implantation ci-avant.

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

Non réglementé.

## Article 9 – Coefficient d'emprise au sol

### En secteurs UA1, UA3 et UA4 :

Non réglementé

### En secteur UA2

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette support de la ou des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'aménagement, de rénovation ou de reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une emprise au sol supérieure à 70%.

L'emprise au sol n'est toutefois pas réglementée pour :

- les parcelles qui à la date d'approbation du PLU présentent une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 10 – Hauteur maximum des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

### En secteurs UA1

La hauteur totale des constructions ne peut excéder celle du plus haut des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie, sans excéder R+2 et 12,00 mètres au faîtage du toit.

### En secteurs UA2 et UA4

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+2 et 12,00 mètres au faîtage du toit.

### En secteurs UA3

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+2 et 12,00 mètres au faîtage du toit ou 11,00 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.



**Sur l'ensemble des secteurs UA1, UA2 et UA3 :**

Une adaptation mineure peut être admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction est située sur un terrain en forte pente transversale,
- lorsque la hauteur maximum telle que fixée au présent article ne permet pas d'obtenir une continuité architecturale avec les constructions voisines.

En outre, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 11 – Aspect extérieur**

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

**TOITURES****En secteurs UA1 et UA2 et UA4 :**

L'agencement des nouvelles toitures respectera un faîtage parallèle à la voie.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 28 et 33% maximum.

La façade sur rue sera couverte d'un pan de toiture.

Les façades en pignon sont interdites sur la rue principale.

Des orientations de pente différentes pourront être autorisées :

- s'il s'agit d'une reconstruction à l'identique ;
- si le faîtage du toit à l'aplomb correspond à l'axe de symétrie de la construction.

La couverture sera constituée de tuiles canal de couleurs chaudes, non uniformes et conformes avec les toitures environnantes. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comprenant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Pour la réalisation des solins et des ouvrages d'étanchéité, tout matériau réfléchissant ou brillant devra être évité.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront en zinc non brillant, avec éventuellement dauphin en fonte. Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade. Aucune chute d'eaux usées ne devra être visible en façade.

**En outre, en secteur UA1 :**

Des corniches enduites s'inspirant des modèles anciens peuvent être autorisés à côté des génoises. Lors de réfections de couverture, on conservera les formes traditionnelles, en tuile canal posée en courant et couvert, l'égout de toit et les rives sans débord à deux rangs de tuiles superposés ; les tuiles anciennes seront récupérées et posées en tuile de couvert.

Les terrasses en décaissé de toitures sont interdites. Une ouverture de loggia bien proportionnée pourra être admise si elle est composée avec la façade, ainsi qu'un puits de lumière en cœur d'flot.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont interdits.

**En outre, en secteurs UA2 et UA4 :**

Les terrasses en décaissé de toiture sont admises sous réserve :

- de ne pas être visibles depuis la rue ;
- d'être accessibles ;
- d'être limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti ;
- de prévoir l'étanchéité et l'évacuation des eaux.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture.

**En secteur UA3 :**

Les toitures seront :

- soit en pente, recouvertes de tuiles de type canal ou similaire, de teinte claire ; dans ce cas, les versants de la toiture doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes, afin d'assurer l'harmonie de l'ensemble ; lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totales.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- d'être intégrés à la couverture et de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture dans le cas de toiture pentée ;
- d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante dans le cas de toitures terrasses.

## FACADES

### En secteurs UA1, UA2 et UA4 :

#### ▪ Les maçonneries

Les éléments de maçonnerie comme les bandeaux entre deux étages, les soubassements en pierre, les corniches, les chaînes d'angle, les encadrements en pierre moulée ou sculptée, lorsqu'ils présentent un intérêt architectural de qualité, doivent être conservés.

Dans le cas d'une réfection de façade, les traces significatives et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures en pierre doivent être laissés apparents et rejointoyés.

#### ▪ Les enduits

Les éléments de modénatures existants seront conservés et mis en valeur (balcons, corniches, encadrement de baies, trompe-l'œil, décors peints).

Devront être enduits :

- les murs en pierre de tout venant hourdés sans soin, à joints larges et irréguliers ;
- les façades en pierre dans encadrements mais à linteaux de bois ou jambages maçonnés ; l'enduit dans ce cas permettra de protéger le bois et le joint de jambage ;
- les façades dont l'encadrement présente des prises en retrait dans la maçonnerie.

Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits. Les finitions autorisées sont, en fonction du caractère architectural du bâtiment concerné : taloché, frottasse ou gratté.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est proscrié. Seules les façades en pierre de taille, à joints minces, ne seront pas enduites.

Les placages de dalles de pierre en façade ou soubassement sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

### En secteurs UA3 :

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est proscrié.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

## OUVERTURES

### En secteurs UA1, UA2 et UA4

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné, ainsi que les linteaux.

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

#### ▪ Les fenêtres et percements

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible ; sinon, leur trace sera conservée pour lire l'histoire du bâtiment.

En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

#### ▪ Les menuiseries

**Les volets** seront en bois, à panneaux ou lames verticales et clé horizontale non rainurée. Ils devront se replier en tableau ou se rabattre sur la façade.

Les volets à écharpe en Z sont interdits, tout comme les volets présentant un aspect ne s'harmonisant pas avec la construction et l'environnement.

**Les boîtes aux lettres** seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des voies et espaces publics. Les éléments fixés à l'extérieur sont proscrits.

### En outre, en secteur UA1 :

**Les fenêtres, portes, portails et volets anciens** seront restaurés ou refaits en bois peint, dans les tons traditionnels gris clair, gris colorés verts foncés, bordeaux.

**Les fenêtres** devront présenter des divisions en grands carreaux plus hauts que larges, en général de style XIXème pour tenir compte de la composition d'ensemble.

**Les portes** auront un aspect traditionnel ; elles seront de forme rectangulaire, plus hautes que larges c'est à dire avec un rapport largeur / hauteur égale à 1 x 1,5.

Les linteaux seront droits ou cintrés avec clés ou en arc.

Les auvents, casquettes et autres débords sont interdits sur les portes d'accès.

**En outre, en secteur UA2 :**

Les portes à double battants et les portes dites « cochères » sont autorisées avec un rapport largeur / hauteur égal à 1 x 1.

**En secteur UA3 :**

Non réglementé.

**BALCONS****En secteur UA1 :**

Tout balcon sera interdit.

**En secteurs UA1, UA2 et UA4 :**

Les ferronneries seront fixées en tableau, dans un plan vertical.

Les éléments anciens intéressants devront être préservés et remis en état.

Les garde-corps à créer seront constitués d'un barreaudage avec main courante et lisse basse. Grilles et garde-corps seront en métal ou auront un aspect métallique.

Seront interdits :

- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balcons débordants de plus de 30 cm sur le domaine public ;
- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les balustres.

**En secteur UA3 :**

Non réglementé.

**DEVANTURES COMMERCIALES**

Les percements nouveaux comme les portes de garages ou les vitrines commerciales devront respecter certains principes : superposition des axes et des ouvertures, unité des matériaux utilisés pour les fermetures (portes, volets).

Le percement des vitrines peut se réaliser suivant le prolongement des limites verticales des percements des étages supérieurs, par suppression des allèges au rez-de-chaussée, dans les percements existants.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur du local commercial et ne pas déborder en saillie sur la façade

**En outre en secteurs UA1, UA2 et UA4 :**

Les percements des vitrines commerciales ne devront pas être décalés par rapport aux ouvertures des étages.

Les vitrines commerciales ne devront pas courir sur plusieurs immeubles ou, le cas échéant (commerce sur plusieurs immeubles limitrophes) respecter les limites séparatrices des immeubles concernés.

Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

**CLÔTURES**

**En secteur UA1 :**

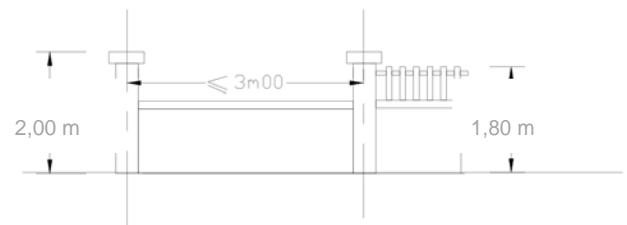
Les grilles et portails de qualité existants devront être maintenus et restaurés.

Les portails à créer et les grilles surmontant les murs de clôture neufs seront de conception simple, inspirée de celles et ceux existants.

**En secteurs UA2, UA3 et UA4 :**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

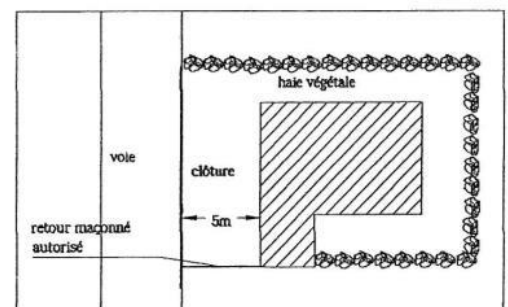
Les murs de clôtures en limite du domaine public seront constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. La distance entre l'axe de deux piliers doit être supérieure à 3 mètres, sauf pour les accès à la parcelle.



Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

A l'exception des retours de clôture sur un bâtiment qui auront les mêmes caractéristiques que les clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille rigide, reposant éventuellement sur un muret bahut de 0,20 mètre de haut maximum, et doublé d'une haie végétale, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.



Principe du traitement du retour de la clôture : plan

## **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale. Les locaux ou abris destinés à abriter les conteneurs à ordures ménagères devront présenter un aspect identique à celui de la construction principale.

## **LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Les climatiseurs devront être intégrés aux constructions et masqués à la vue. La pose de climatiseurs sur console en façade est interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

## **DECHETS**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Toute habitation collective, bureau ou bâtiment professionnel nécessitant le stockage de plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs. L'emplacement et le dimensionnement de ce local devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier joint en annexe (Voir Annexe 6.3).

## Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### ▪ Obligations en matière de stationnement véhicules

#### **En secteur UA1 :**

Compte tenu de la trame urbaine ancienne du secteur UA1, aucune place de stationnement n'est exigée.

#### **En secteurs UA2, UA3 et AU4 :**

Il est exigé :

##### **Pour les constructions à destination d'habitat :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> ou plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination de bureau et pour les restaurants :**

- une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Pour les constructions à destination de commerce de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

##### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

### ▪ Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Les constructions à destination d'habitat collectif, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité



technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux pourront être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

### **Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés d'essences méditerranéennes.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Dans les opérations de construction ou d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, au moins 10% de la superficie de l'opération doivent être réservés en espaces libres (aires de jeux, places, espaces verts, etc...), hors voiries et stationnement.

#### **En secteur UA3 :**

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>).

**Sur l'ensemble de la zone UA**, nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols****Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol****Secteurs UA1, UA2 et UA3 :**

COS non réglementé. Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant de l'application des articles 5 à 10 relatifs à l'emprise au sol, à l'implantation et à la hauteur des constructions autorisées.

**Secteur UA4 :**

La possibilité maximale d'occupation du sol est exprimée en surface de plancher ; la surface de plancher autorisée sur le secteur est de 4 060 m<sup>2</sup>.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond au secteur Nord d'entrée de bourg, le long de la RD 17.

#### La zone UB est incluse :

- pour partie en zone de risque délimitée par le PER Inondations de la Basse Vallée du Lez (voir Annexe 6.1.4) ;
- en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- en zone de risque sismique (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 17 par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone UB :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après.

- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions en zone UB :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UB et sous réserve de justification technique.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.
  - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
  - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
  - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UB**, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets urbains.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle ; un accès piéton supplémentaire pourra être autorisé.

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

L'accès direct sur la RD 17 est réglementé et soumis à l'avis de l'Agence Technique Départementale. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets

urbains) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers, directement accessible depuis la voie ouverte à la circulation publique.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

## 2 - Eaux usées 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.

## 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

## **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.



## Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait fixe de 3 mètres par rapport à l'alignement

des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée différemment ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Dans le retrait ainsi défini, sont seuls autorisés les éléments de constructions suivants : les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1.5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments seront implantés :

- soit sur les deux limites séparatives latérales dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de groupes d'habitations, exception faite des limites d'emprise de l'opération le long de laquelle devra être respecté un retrait supérieur ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- soit sur une seule des deux limites latérales ; sur l'autre limite séparative latérale, le bâtiment devra respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux ou abris à conteneurs déchets... ), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne devront respecter qu'un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux piscines et terrasses.

## Article 9 – Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette support de la construction ou des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une emprise au sol supérieure à 60%.

Elle ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au droit de la côte NGF la plus basse et en premier plan par rapport à la voie de desserte principale.

### Hauteur absolue

La hauteur totale des constructions ne peut excéder R+2 et 12 mètres au faîtage ou 11 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

En outre, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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.

## VOLUME

La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

## TOITURE

Les toitures seront :

- soit en pente , recouvertes de tuiles de type « canal » de teinte claire, de pente comprise entre 25 et 33% ;
- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totales.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## FACADES

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

**Façades enduites** : D'une façon générale, les façades des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires ; les couleurs sombres ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux tels que soubassements, fonds de loggias ou second plan.

Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dits rustiques et les enduits bruts de projection sont interdits.

**Autres matériaux** : L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade.

## CLÔTURES

**En limite des voies ouvertes à la circulation publique, des cheminements réservés aux circulations douces piétonnes et cyclables et des espaces publics**, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 m, enduit sur les deux faces d'une teinte similaire à celle de la construction principale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximum de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive et reposant le cas échéant sur un muret d'une hauteur maximum de 0,20 m enduit sur les deux faces d'une teinte similaire à celle de la construction principale. Dans ce cas, un muret technique, abritant coffrets, compteurs et éventuellement abri à conteneurs déchets, sera intégré à cette clôture ; sa largeur sera limitée à la largeur nécessaire à la pose des coffrets et compteurs et, le cas échéant, à la réalisation du local à conteneurs déchets

Dans tous les cas, la hauteur de la clôture en limite des voies ouvertes à la circulation publique et des espaces publics ne pourra dépasser 1,80 m.

Les portails pourront être pleins jusqu'à une hauteur de 1,80 mètre maximum.

**En limites séparatives**, les clôtures seront constituées de grillages à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, doublés d'une haie vive.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale. Les locaux ou abris destinés à abriter les conteneurs à ordures ménagères devront présenter un aspect identique à celui de la construction principale.

**LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs doivent être intégrés aux constructions et cachés à la vue. Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres doivent être :

- encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique ;
- intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques ;
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture, au muret technique ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises en voies publiques.

**DECHETS**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Toute habitation collective, bureau ou bâtiment professionnel nécessitant le stockage de plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser ses bacs. L'emplacement et le dimensionnement de ce local devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier joint en annexe (Voir Annexe 6.3).

## Article 12 – Stationnement

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### ▪ Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins deux places de stationnement ou de garage par logement.

#### **Pour les constructions à destination de bureau, y compris les bâtiments publics :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente (pour les commerces) ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (pour les constructions à destination d'artisanat).

#### **Pour les restaurants :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de terrasse.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

### ▪ Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Les constructions à destination d'habitat collectif, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ...).

### **Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres plantés devront représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

COS = 0,5





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

**La zone UC** correspond aux quartiers urbains périphériques à dominante d'habitat individuel (Mas d'Aussel, Le Village, Bouissouse, Viala Est) ou collectif (Les Albizzias). Elle constitue l'extension récente de l'agglomération.

### La zone UC comprend :

- **un secteur UC1**, correspondant aux lotissements et opérations d'ensemble plus denses.
- **un secteur UC2**, au Sud du bourg et susceptible d'accueillir une urbanisation plus dense.

**La zone UC est pour partie incluse dans le Périmètre de Protection Modifiée (PPM)** délimité autour des deux portes fortifiées de l'ancienne enceinte, inscrites au titre des Monuments historiques par arrêté ministériel du 5 décembre 1985.

### Elle est en outre incluse :

- **pour partie en zone de risque délimitée par le PER Inondations de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **pour partie en zone de risque incendie et feu de forêt délimitée par le PPRIF** (voir Annexe 6.1.5) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

**Elle est également pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 17** par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone UC et en secteurs UC1 et UC2 :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

### Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont autorisés sous conditions en zone UC et secteurs UC1 et UC2 :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UC et sous réserve de justification technique.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
  - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.
  - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
  - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
  - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UC**, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle ; un accès piéton supplémentaire pourra être autorisé.

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

L'accès direct sur la RD 17 est réglementé et soumis à l'avis de l'Agence Technique Départementale. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets urbains) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe.

Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères, directement accessible depuis le domaine public.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

#### **2 - Eaux usées 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.

#### **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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble au travers d'un dossier Loi sur l'Eau ou non, soit à la parcelle.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit centennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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.

En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des voies ouvertes à la circulation publiques et des emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cette règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ayant au moins 50 mètres de front de rue ;
- le projet jouxte une construction existante en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le projet vient s'aligner sur un immeuble voisin existant et en bon état ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée différemment ;
- l'implantation permet de préserver un élément paysager ou une perspective visuelle remarquable ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.50 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'aménagement ou surélévation de constructions existantes implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées voire imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural ou paysager intéressant ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots, à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération ;



- dans le cadre d'opérations d'ensemble, à l'exception des limites séparatives correspondant aux limites du terrain d'emprise de l'opération le long desquelles les constructions devront respecter la règle générale  $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres.
- lorsque la construction est adossée à un bâtiment en bon état, existant sur le fond voisin, implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique ; dans ce cas, il faut obligatoirement que 2/3 au moins de la façade de la construction soit adossée à la façade du bâtiment existant sur le fond voisin et implanté en limite séparative.
- lorsque la construction n'entraîne aucune nuisance sonore et que :
  - o le linéaire de l'ensemble des constructions érigées sur la limite séparative considérée n'excède pas 10 mètres;
  - o la hauteur de la construction, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 4 mètres.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Des dispositions différentes sont également admises pour :

- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri bus...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m.

Dans le cas particulier de maisons groupées ou jumelées existantes à la date d'approbation du PLU (maisons implantées sur une ou deux limites séparatives latérales), une extension sur la ou les limites séparatives latérales le long desquelles est déjà implantée la construction, est autorisée dans la limite de 4 mètres de longueur et ce une seule fois (extension de type véranda par exemple.....).

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne devront respecter qu'un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux:

- aux garages, remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur totale ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

### **Zone UC :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette support de la ou des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une emprise au sol supérieure à 60%.

Elle ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Secteurs UC1 et UC2 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette support de la ou des constructions.

Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et présentant une emprise au sol supérieure à 70%.

Elle ne s'applique pas non plus aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au droit de la côte NGF la plus basse et en premier plan par rapport à la voie de desserte principale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Hauteur absolue

**En zone UC et secteur UC1** : La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 et 8,50 mètres au faitage ou 7,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses.

**En secteur UC2** : La hauteur des constructions ne peut excéder R+2 et 12,00 mètres au faitage ou 11,00 mètres à l'acrotère pour les toits terrasses.

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

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **PRINCIPES GENERAUX**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur et leurs matériaux à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération est interdit.

#### **VOLUME**

La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les volumes des constructions devront rester simples.

## TOITURE

Les toitures seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles de type « canal » ou similaire de teinte claire, de pente comprise entre 25 et 33% ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites ;
- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totales.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## FACADES

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

**Façades enduites** : Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dits rustiques et les enduits bruts de projection sont interdits.

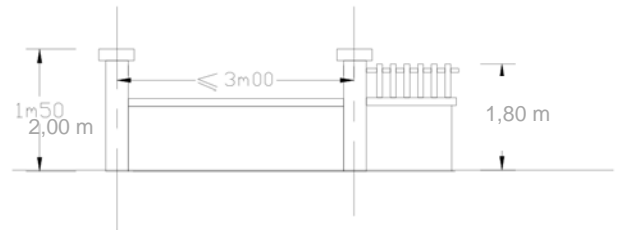
**Autres matériaux** : L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

## CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

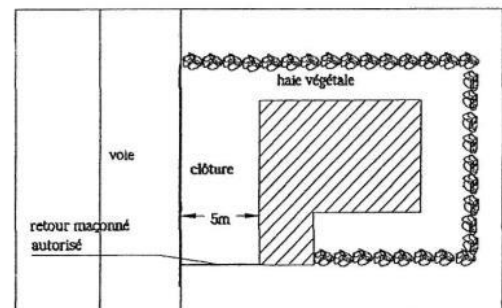
Les murs de clôtures en limite du domaine public constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. La distance entre l'axe de deux piliers doit être supérieure à 3 mètres, sauf pour les accès à la parcelle.



Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

A l'exception des retours de clôture sur un bâtiment qui auront les mêmes caractéristiques que les clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures sur limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille rigide, reposant éventuellement sur un muret bahut de 0,20 mètre de haut maximum, et doublé d'une haie végétale, le tout ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 mètre.



Principe du traitement du retour de la clôture : plan

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale ; cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2,50 m de hauteur totale.

Les locaux ou abris destinés à abriter les conteneurs à ordures ménagères devront présenter un aspect identique à celui de la construction principale.

## LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les climatiseurs doivent être intégrés aux constructions et cachés à la vue. Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes à lettres doivent être :

- encastrées dans le mur de clôture,
- intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques,
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

## DECHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier joint en annexe (Voir Annexe 6.3).

## Article 12 – Stationnement

*Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT*

### ▪ Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins trois places de stationnement ou de garage par logement de 100 ou plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de bureau et de services, y compris les bâtiments publics ou d'intérêt collectif :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente (pour les commerces) ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (pour les constructions à destination d'artisanat).

**Pour les restaurants :**

- une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de terrasse.

**Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

**▪ Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions à destination d'habitat collectif, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

**Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction et plantés devront représenter au moins 25% de la superficie de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

**Zone UC** : COS = 0,3

**Secteur UC1** : COS = 0,4

**Secteur UC2** : COS = 0,5





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

**La zone UD** est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire, composée essentiellement de maisons individuelles isolées.

### La zone UD est divisée en trois secteurs :

- **Secteur UD1** correspondant au secteur d'entrée de ville Sud de part et d'autre de la RD 17 entre le centre ancien au Nord et la limite communale au Sud (quartiers Moulin Neuf, Campermat). Dans le souci d'éviter la réalisation de constructions ou installations susceptibles de contraindre la desserte du village par le tramway, il est fait application sur une partie de ce secteur des dispositions de l'article L. 123-2 a du Code de l'Urbanisme.
- **Secteur UD2** correspondant à des extensions urbaines récentes d'habitat pavillonnaire, raccordées ou en cours de raccordement au réseau collectif d'assainissement.
- **Secteur UD3** correspondant au hameau du Viala desservi par un réseau d'assainissement semi-collectif.

### La zone UD est incluse :

- **pour partie en zone de risque délimitée par le PER Inondations de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **pour partie en zone de risque incendie et feu de forêt délimitée par le PPRIF** (voir Annexe 6.1.5) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

**Elle est également pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 17** par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

Les objectifs du règlement de PLU sont les suivants :

- En secteur UD1 : anticiper sur la desserte de la commune par le tramway en délimitant au sein de ce secteur un secteur d'application de l'article L. 123-2 a du Code de l'Urbanisme.
- En secteur UD2 : préserver une trame urbaine et paysagère des quartiers peu dense en encadrant les possibilités de divisions foncières notamment.
- En secteur UD3 : préserver la trame bâtie actuelle, dans un souci de limitation de la constructibilité des versants boisés.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD incluant les secteurs UD1, UD1 et UD3 :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, à l'exception de celles répondant aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En outre, sont interdits sur le périmètre délimité aux documents graphiques du PLU en secteur UD1, en application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme et pour une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU :**

- Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination.
- Les extensions de constructions existantes, quelle que soit leur destination, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont autorisés sous conditions en zone UD incluant les secteurs UD1, UD2 et UD3 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UD et des secteurs UD1, UD2 ou UD3 et sous réserve de justification technique.

**Toutefois, ne sont autorisés sur le secteur d'application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme et ce pendant une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, que :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades, réfection de toiture, peinture....) des constructions existantes.
- La reconstruction à volume et emprise identique des constructions détruites par un sinistre.
- L'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Les piscines.
- Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de hauteur totale 2,50 m.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur et sous réserve de justification technique

**En outre, en zone d'aléa fort ou modéré délimité par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (Voir Annexe 6.7), toute construction nouvelle est interdite.**

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD incluant les secteurs UD1, UD2 et UD3**, tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter un tiers au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des logements prévus dans l'opération.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle ; un accès piéton pourra être autorisé.

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

L'accès direct sur la RD 17 est réglementé et soumis à l'avis de l'Agence Technique Départementale. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets urbains) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

#### **2 - Eaux usées 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.

#### **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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble au travers d'un dossier Loi sur l'Eau ou non, soit à la parcelle.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit centennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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.

En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie des lots constructibles et leur découpage devront répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des types d'habitat.

*L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme : les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*



**Les règles doivent être appréciées, en application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, et par opposition au principe, au regard de chacun des terrains issus de la division.**

**Secteurs UD1 et UD2 :**

Superficie minimale non règlementée

**Secteur UD3 :**

La superficie minimale des parcelles est fixée à 2 000 m<sup>2</sup>, eu égard au dispositif d'assainissement semi-collectif.

**Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**En secteurs UD1, UD2 et UD3 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cette règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension d'une construction déjà implantée différemment ;
- le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le projet vient s'aligner sur un immeuble voisin existant et en bon état ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- l'implantation de la construction permet de préserver un élément paysager ou une perspective visuelle remarquable ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Pour les piscines qui devront être implantées en recul minimal de 1.50 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Sur le secteur d'application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme :**

Les extensions autorisées des constructions existantes devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cette règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Ne sont pas non plus concernées par cette règle :

- les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- la surélévation d'une construction déjà implantée différemment.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.50 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

## Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En secteurs UD1, UD2 et UD3 :

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont admises pour :

- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne devront respecter qu'un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

**En secteurs UD3 et UD1 :**

Sont en outre autorisées en limite séparative les constructions n'entraînant pas de nuisances sonores et respectant la double condition suivante :

- longueur sur la limite séparative inférieure à 10 mètres
- hauteur sur la limite séparative inférieure ou égale à 4 mètres.

Dans ce cas, les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

**Sur le secteur d'application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme :**

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieur ou égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ci-avant :

- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux garages, remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article 9 – Coefficient d'emprise au sol

### Secteurs UD1 et UD3 :

50% de la surface d'assiette du terrain support de la ou des constructions.

### Secteur UD2 :

40% de la surface d'assiette du terrain support de la ou des constructions.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 15 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ; la hauteur est mesurée au droit de la côte NGF la plus basse et en premier plan par rapport à la voie de desserte principale.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point de cette construction et tout point de l'alignement opposé n'excède pas à la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ces immeubles voisins, sans pouvoir excéder la hauteur absolue définie ci-après.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre ces deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 et 8,50 mètres au faîtage ou 7,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses.

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération est interdit.

### VOLUME

La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les volumes des constructions devront rester simples.

Les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours. Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme mur de soutènement ; il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptés à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

## TOITURE

Les toitures seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles de type « canal » ou similaire de teinte claire, de pente comprise entre 25 et 33% ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites ;
- soit sous forme de toitures terrasses partielles ou totales dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## FACADES

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. En bordure de voie, aucune façade aveugle (dépourvue de toute ouverture) ne sera admise.

La longueur des façades sur voie est limitée à 25 mètres d'un seul tenant.

**Façades enduites** : Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dits rustiques et les enduits bruts de projection sont interdits.

**Autres matériaux** : L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

## CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### **En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et des espaces publics :**

#### **Secteurs UD1 et UD3 :**

Les murs de clôtures seront constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries.

Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

#### **Secteur UD2 :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

Des murets d'une hauteur de 0,40 mètre maximum sont autorisés pour la mise en œuvre de ces grillages.

### **En limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

Des murets d'une hauteur de 0,20 mètre maximum sont autorisés pour la mise en œuvre de ces grillages.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale ; cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2,50 m de hauteur totale.

Les locaux ou abris destinés à abriter les conteneurs à ordures ménagères devront présenter un aspect identique à celui de la construction principale.

## LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les boîtes à lettres doivent être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique ou dans le mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture, au muret technique ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

## DECHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique.

## Article 12 – Stationnement

### ▪ Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins trois places de stationnement ou de garage par logement de 100 ou plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans les opérations groupées**, on privilégiera le regroupement des garages et des places de stationnement.

#### **Pour les constructions à destination de bureau et de services, y compris les bâtiments publics ou d'intérêt collectif :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente (pour les commerces) ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (pour les constructions à destination d'artisanat)

#### **Pour les restaurants :**

- une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de terrasse.

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.



#### ▪ Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Les constructions à destination d'habitat collectif, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

### **Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction devront représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, l'imperméabilisation des sols doit être compensée par l'utilisation de matériaux perméables (evergreen, chaussée filtrante, etc...).

Les aires de stationnement seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (soit 50 m<sup>2</sup>).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols****Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

**Secteurs UD1 et UD3** : COS = 0,3

**Secteur UD2** : COS = 0,20

**Secteur d'application de l'article L. 123-2a du Code de l'urbanisme** : les extensions de constructions existantes sont limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

**La zone UE** correspond aux zones à vocation économique de la commune, sur lesquelles sont implantées des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

### La zone UE est divisée en trois secteurs :

- **Secteur UE1** correspondant à la zone d'activités économiques des Baronnes située au Sud-Est du village.
- **Secteur UE2** correspondant à la Cave Coopérative communale localisée le long de la RD 17 au Sud du centre-village, pouvant faire l'objet d'une opération de réinvestissement urbain à vocation mixte activités / habitat.
- **Secteur UE3** correspondant au centre commercial d'entrée Sud du village ; dans le souci d'éviter la réalisation de constructions ou installations susceptibles de contraindre la desserte du village par le tramway, il est fait application sur ce secteur des dispositions de l'article L. 123-2 a du Code de l'Urbanisme.

### La zone UE est incluse :

- **pour partie en zone de risque délimitée par le PER Inondations de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

**Les secteurs UE2 et UE3 sont par ailleurs inclus dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 17** par arrêté préfectoral n°2007/01/1066 en date du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

**Le secteur UE2 est également inclus dans le Périmètre de Protection Modifiée (PPM)** délimité autour des deux portes fortifiées de l'ancienne enceinte, inscrites au titre des Monuments historiques par arrêté ministériel du 5 décembre 1985.

L'objectif du règlement du PLU est :

- d'assurer une pérennisation de l'activité économique.
- d'anticiper l'arrivée du tramway sur la commune, le long de la RD17.
- de permettre une requalification et une optimisation foncière des zones d'activités de la Cave et des Baronnes.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### **Sont interdits en secteurs UE1 :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En outre, en zone d'aléa fort ou modéré délimité par le projet de Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (Voir Annexe 6.7), toute construction nouvelle est interdite.**

**Sont interdits en secteur UE2 :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles ne relevant pas du secteur agro-alimentaire.
- Les constructions à destination d'entrepôts non liés à une activité agro-alimentaire.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En secteur UE3, sont interdits :**

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôts non liés à une activité commerciale.
- Les constructions à destination de bureau non liées à une activité commerciale.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En outre, en secteur UE3, en application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme et pour une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, sont interdites :**

- Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination.
- Les extensions de constructions existantes, quelle que soit leur destination, à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

**Sont autorisés sous conditions en secteur UE1 :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- La réhabilitation des habitations existantes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et leur extension, une seule fois et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> et si elle ne conduit pas à la création de logement supplémentaire.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur UE1 et sous réserve de justification technique.

**Sont autorisés sous conditions en secteur UE2 :**

- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

<b>UE</b>
-----------

- La réhabilitation des habitations existantes destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés sur la zone et leur extension, une seule fois et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et si elle ne conduit pas à la création de logement supplémentaire.
- Les constructions à destination d'habitation entrant dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis groupé et affectant un tiers au moins de la surface de plancher ou du nombre de logements à des logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur UE2 et sous réserve de justification technique

**Sont autorisés sous conditions en secteur UE3 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur UE3 et sous réserve de justification technique.

**Toutefois, ne sont autorisés sur le secteur UE3, en application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme et ce pendant une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU que :**

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades, réfection de toiture, peinture....) des constructions existantes.
- La reconstruction à volume et emprise identique des constructions détruites par un sinistre.
- L'adaptation et le changement de destination des constructions existantes vers la seule destination de commerce.
- L'extension des constructions à destinations d'activités commerciales existantes, dans la limite de 10% de surface de plancher supplémentaire.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur UE3 et sous réserve de justification technique.



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

L'accès direct sur la RD 17 est réglementé et soumis à l'avis de l'Agence Technique Départementale.

#### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au trafic poids lourds.

Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de tous genres (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets, mais aussi véhicules de fort tonnage) puissent faire demi-tour aisément et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.



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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

#### **2 - Eaux usées 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.

### 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les opérations d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble au travers d'un dossier Loi sur l'Eau ou non, soit à la parcelle.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit centennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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.

En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

<b>UE</b>
-----------

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

### **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples ; en aucun cas, elles ne doivent aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riverains.

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Secteur UE1 et UE3 :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

#### **Secteur UE2 :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

#### **Sur l'ensemble de la zone UE :**

Des dispositions différentes sont admises pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou local à conteneurs déchets), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Ne sont pas non plus concernés par les dispositions ci-avant, et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.50 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

**UE****Toutefois, en application de l'article L .123-2 a) du Code de l'Urbanisme sur le secteur UE3 :**

Les extensions autorisées des constructions existantes devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques, hors débords de toitures, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation

Des dispositions différentes sont admises pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou local à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres, hors débords de toiture et auvents dans la limite d'un mètre de profondeur.

**En secteur UE1**, cette distance peut être supprimée et l'implantation autorisée en limite séparative, dès lors que des mesures auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Toutefois, aucune implantation ne sera autorisée sur les limites séparatives correspondant aux limites des **secteurs UE1, UE2 et UE3** où un recul de 5 mètres sera obligatoirement respecté.

Les équipements techniques d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

**Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

**En secteur UE2** : Non règlementée

**En secteur UE1 et UE3** : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.



## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres et 3 niveaux (R+2).

Cependant, des hauteurs supérieures pourront être admises pour des projets d'activités qui de manière manifeste, justifient des hauteurs plus importantes.

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

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **PRINCIPES GENERAUX**

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

### **VOLUME**

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édifices hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

**UE**

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison.... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

### **TOITURE**

Sont autorisées :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toitures terrasses délimitées par un bandeau périphérique.

Les châteaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou masqués par un acrotère de hauteur suffisante dans le cas de toitures terrasses.

### **FACADES**

Toutes les façades d'un volume construit, y compris en pignon, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction, avec la présence dominante d'un seul coloris ou couleur principale).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

**UE**

## CLÔTURES

### Secteur UE1 :

Les clôtures en limite des voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel en bordure de voie publique ;
- Soit d'un grillage à mailles soudées rigides, monté sur des poteaux métalliques de section ronde ou rectangulaire, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel en bordure de voie publique. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local ; il intègrera un mur ou muret technique destiné notamment à accueillir coffrets techniques et boîtes aux lettres.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à maille rigide monté sur des poteaux métalliques de section ronde ou rectangulaire, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel en bordure de voie publique. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Les portails seront des portails à barreaudage métallique vertical coulissants et bordés de deux murs enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës. Le mur en façade abritera un local ou abri de stockage des conteneurs à déchets, accessible directement depuis la voie publique.

Secteurs UE2 et UE3 : Non règlementé.

## AIRES DE STOCKAGE

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes, mais aussi depuis les habitations voisines.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits et leur hauteur sera de 2,00 mètres maximum. Ils seront traités avec le même soin que les constructions principales de manière à obtenir un aspect conforme avec les objectifs de qualification du site.

## DECHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou abri à conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique.



**UE**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif autorisées en UE2, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un mur de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

## **DIVERS**

### **1 - Boîtes à lettres**

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou les murs encadrant le portail.

### **2 - Compteurs**

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou murs encadrant le portail, dans un coffre.

### **3 – Murs de soutènement et talus**

Les murs de soutènement sont interdits pour toutes parties autres que les bâtiments au profit de talus en pente douce. Ces talus seront recouverts de terre végétale et végétalisés.

Les enrochements sont interdits.

## **Article UE 12 – Stationnement**

*Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT*

### ▪ **Stationnement véhicules :**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitat en secteur UE2 :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m<sup>2</sup> ou plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**UE**

**Pour les constructions à destination de bureau :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination de commerce :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Pour les constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales, y compris les bâtiments publics :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination d'entrepôts :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

▪ **Stationnement deux roues non motorisés**

Les constructions à destination d'habitat collectif, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif (secteur UE2) le nombre de places de stationnement des vélos sera déterminé à raison de 1 m<sup>2</sup> par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

### **Article 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent obligatoirement être plantées d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

**UE**

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (100 m<sup>2</sup>). Des banquettes de 2,50 m de large seront plantées et sépareront les emplacements toutes les 8 places.

Les parcelles doivent par ailleurs être plantées sur 10% au moins de leur superficie totale. Les plantations existantes non concernées par l'implantation des bâtiments, des voies internes, des aires de stationnement ou des abords fonctionnels (aires de stockage, de déchargement...) seront conservées et renforcées ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes d'essences méditerranéennes adaptées au climat local.

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à ordures et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits...).

Les végétaux utilisés seront des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les haies et bosquets seront au minimum composés de 3 espèces distinctes dans un souci de biodiversité.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article UE 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

**Secteur UE1** : COS = 0,50 porté à 0,60 pour les bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Secteur UE2 et UE3** : COS = 0,50

**Secteur d'application de l'article L. 123-2a du Code de l'urbanisme en UE3** : Les extensions de constructions existantes sont limitées à 10% de la surface de plancher existante.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU

### Caractère de la zone

**La zone IAU** correspond à une zone d'urbanisation future à long terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle sera ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du PLU.

### La zone IAU est incluse :

- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

Les objectifs du règlement de PLU sont les suivants :

- Préserver les terrains dans la perspective d'un aménagement futur.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Toutes constructions à destination :
  - . d'habitation,
  - . d'hébergement hôtelier ou assimilé
  - . d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - . d'activités artisanales,
  - . d'activités industrielles,
  - . de commerces,
  - . de bureaux,
  - . d'entrepôt.
  - . d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Est autorisée l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 - Accès et voiries**

Sans objet

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

Sans objet

### **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Sans objet

**Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet

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

Sans objet

**Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

Sans objet

**Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

Sans objet

**Article 11 – Aspect extérieur des constructions**

Sans objet



**Article 12 – Stationnement**

Sans objet

**Article 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols****Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

### Caractère de la zone

**La zone II AU** correspond à une zone destinée à être équipée à court terme et à être urbanisée sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté multisites du Prata ou ZAC Horizons) ; les autorisations de construire y sont soumises à l'avis de l'architecte en chef de la ZAC, dans le respect du cahier de prescriptions architecturales et paysagères.

**La zone II AU se divise en trois zones à vocation principale d'habitat, qui se distinguent notamment par la hauteur des constructions et la surface de plancher autorisées.** L'objectif est en effet d'assurer une bonne intégration des constructions à leur environnement bâti et naturel, grâce à un épanelage et à une densité adaptés.

- **la zone II AU1 de Coste Rousse**, située à l'Ouest de l'Avenue des Baronnes et de la zone d'activités des Baronnes. Cette zone accueillera, outre de l'habitat – sous forme d'habitat collectif, groupé et individuel - des équipements publics et d'intérêt collectif. Elle se divise en deux secteurs II AU1a et II AU1b qui se distinguent notamment par la hauteur maximale des constructions autorisées.
- **la zone II AU2 du Viala-Est**, comprise entre la Route de Vendargues au Sud, la Rue Gaspard Monge à l'Est et le Chemin du Viala au Nord. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat collectif et de l'habitat groupé. Elle se divise en deux secteurs II AU2a le long du Chemin du Viala et II AU2b en bordure de la Route de Vendargues, qui se distinguent notamment par la hauteur maximale des constructions autorisées.
- **la zone II AU3 du Nouau**, située au Sud du Chemin du Nouau et délimitée au Sud par la limite communale et par le ruisseau des Pendances. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat individuel et collectif.

### La zone II AU est incluse :

- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

Les objectifs du règlement de PLU sont les suivants :

- Structurer et organiser le développement urbain en liaison avec les quartiers proches existants ;
- Encourager la diversité des formes urbaines (logements collectifs et individuels groupés ou isolés) et répondre à la diversité des besoins en logement.

## **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

**Sur l'ensemble des zones II AU1, II AU2 et II AU3, sont interdits :**

- Toute construction isolée, occupation ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble des zones (ZAC multisites du Prata). L'intensité de construction de chacune des zones devra en outre respecter un seuil minimum de 30 logements/ha ou de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher /ha.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales ou d'activités commerciales, à l'exception de celles répondant aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions à destination d'habitations, de bureaux, d'activités commerciales et artisanales, d'équipements publics ou d'intérêt collectif entrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - o portant sur l'ensemble des zones II AU1, II AU2 et II AU3 (opération multi-sites) ;
  - o respectant une intensité de construction minimum de 30 logements / ha ou de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher / ha.
  - o affectant un tiers au moins de la surface de plancher du programme global de logements à des logements locatifs aidés.
- En outre, les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales, relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, ne sont admises que sous réserve :
  - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.
  - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
  - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - o Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
  - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés aux opérations qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets urbains.

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

Un seul accès automobile est autorisé par parcelle ; un accès piéton supplémentaire pourra être autorisé.

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

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies privées et publiques à créer ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 5 mètres lorsqu'elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements, existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 véhicules.

Les voies privées non ouvertes à la circulation publique ne doivent pas avoir une emprise inférieure à 3 mètres et devront dans tous les cas satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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 PRADES-LE-LEZ.

## 2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

## 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

## **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements doivent être étudiés de façon à éviter toutes nuisances et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les opérations d'aménagement devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble au travers d'un dossier Loi sur l'Eau. Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Les réseaux d'eaux pluviales et les exutoires ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents d'eaux usés d'origine domestique ou industrielle susceptible de modifier la qualité du milieu récepteur.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en retrait minimum de 3,00 mètres des voies et emprises publiques.

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou local à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

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

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives.

Pour les constructions ou parties de constructions non implantées en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté 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, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

En cas d'implantation en limite séparative, les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou local à conteneurs déchets.....), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement ;
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m.

Les constructions annexes non fermées peuvent être édifiées en limites séparatives, à condition que leur linéaire mesuré sur la limite séparative ne dépasse pas 10 m et leur hauteur mesurée par rapport au sol naturel de la propriété voisine, au droit de la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne devront respecter qu'un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être édifiées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes (y compris abris de jardins) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.
- aux piscines et terrasses.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres et, le cas échéant, en nombre de niveaux.

### **Secteur II AU1b:**

- hauteur maximale de la construction : 16 mètres
- nombre maximum de niveaux de la construction : 3 niveaux + couronnement.

*Couronnement : les parties de la construction situées dans le couronnement doivent être au minimum en retrait de 2 mètres par rapport au nu général de la façade et ce sur l'ensemble des façades.*

### **Secteurs II AU1a et II AU2a :**

- hauteur maximale de la construction : 9 mètres

### **Zone II AU3 et secteur II AU2b :**

- hauteur maximale de la construction : 12 mètres

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

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **VOLUME**

Les volumes des constructions seront simples, facilement identifiables.

### **TOITURES**

Les toitures des bâtiments seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles de type « canal » de teinte claire sans mélange de couleur, d'une pente comprise entre 28 et 33%.
- soit sous forme de toitures-terrasses.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques éventuels. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les équipements disposés en toiture terrasses (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) devront être entièrement masqués par un habillage en maçonnerie ou en métal.

### **FACADES**

Toutes les façades et des annexes seront traitées avec le même soin et les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

### **SUPERSTRUCTURES**

Les équipements de superstructures tels que locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront soit intégrés sous les toitures, soit regroupés en terrasses et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les conduites et gaines horizontales visibles en toiture sont interdites.

## **COULEURS**

Les façades des constructions recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs sombres ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux, tels que les soubassements, fonds de loggias ou seconds plans.

## **CLÔTURES**

L'aspect des clôtures revêt une grande importance, en particulier lorsque les constructions sont implantées en retrait de l'alignement.

Les clôtures seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre.

En bordure des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, claustras ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux :

- terrain en pente,
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété,
- murs de soubassement ou de soutènement.

La hauteur et la nature des clôtures situées au droit de certains carrefours ou dans la partie intérieure de certains virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières afin de garantir la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

## **LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISATION, CHAUFFE EAU SOLAIRE ET PANNEAUX SOLAIRES ET PHOTOVOLTAIQUES**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les édicules techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisation...) doivent être intégrés aux volumes bâtis. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si le regroupement et l'intégration des accessoires à caractère technique (extracteurs, gaines, édicules ascenseur, caisson de climatisation, garde-corps, antennes...) doivent être recherchés de manière à limiter l'impact visuel. Les antennes d'émission ou de réception (radios, télévision...) doivent être implantées en partie supérieure des bâtiments et en retrait des façades. Elles ne doivent pas dans la mesure du possible être visibles.

L'utilisation des énergies renouvelables est préconisée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques des constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée.

## DECHETS

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique. Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

On favorisera le regroupement des conteneurs individuels à l'échelle de plusieurs logements, dans le cas de logements groupés ou de logements desservis par une impasse ; le local technique de regroupement devra être alors être directement accessible depuis la voie principale.

## MURS DE SOUTÈNEMENT

Les constructions seront adaptées au terrain naturel et les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours.

Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être autorisés comme murs de soutènement. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptés à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

## Article 12 – Stationnement

*Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT*

### ▪ Obligations en matière de stationnement véhicules

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement ou de garage par logement de 60 m<sup>2</sup> ou plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination de bureaux et services :** une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

**Pour les constructions à destination de commerce ou d'artisanat de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente (pour les commerces) ou de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (pour les constructions à destination d'artisanat).

**Pour les restaurants :**

- une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de terrasse.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

#### ▪ **Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions à destination d'habitat collectif de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la surface des locaux affectés au stationnement des vélos ne peut être inférieure à 0,5% de la surface de plancher de la construction, avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup>. Ces places de stationnement seront aménagées dans des locaux sécurisés et ajourés, préférentiellement aménagés en rez-de-chaussée ; toutefois, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdit cette localisation, les locaux peuvent être aménagés en sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

### **Article 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les arbres existants devront être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres non destinés à être incorporés dans le domaine public recevront un traitement paysager.

30% au moins de la superficie totale de chacun des zones II AU1, II AU2 et II AU3 devront être conservés en espaces libres, dont la moitié au moins plantés.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères du quartier sud et adaptées au climat méditerranéen ; les essences méditerranéennes de garrigue doivent être privilégiées.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

**Secteurs II AU1a et II AU1b** : la surface de plancher totale maximale est de 32 000 m<sup>2</sup>.

**Secteurs II AU2a et II AU2b** : la surface de plancher totale maximale est de 8 000 m<sup>2</sup>.

**Zone II AU3** : la surface de plancher totale maximale est de 5 000 m<sup>2</sup>.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III AU

### Caractère de la zone

**La zone III AU** est une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité, non raccordée au réseau collectif d'assainissement et dont la constructibilité est notamment conditionnée à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome adaptés aux caractéristiques du sol et répondant à la réglementation en vigueur.

**La zone III AU est divisée en deux secteurs**, en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome :

- **un secteur III AU1** inapte à l'assainissement autonome et où, en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, est seule autorisée une extension limitée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions existantes ;
- **un secteur III AU2** apte à l'assainissement autonome.

**La zone IIIAU est incluse :**

- **en partie en zone de risque incendie et feu de forêt délimitée par le PPRIF** (voir Annexe 6.1.5) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).



**SECTION I  
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits en secteur III AU1:**

- Toute construction nouvelle quelle que soit sa destination.
- L'extension des constructions existantes, à l'exception de celle autorisée en application de l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sont interdits en secteur III AU2 :**

- Les constructions à destination d'activités industrielles, d'activités artisanales, d'activités commerciales, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières****Sont autorisés sous conditions en secteurs III AU1 et III AU2 :**

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs III AU1 et III AU2.

**Sont en outre autorisés sous conditions en secteur III AU1 :**

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve d'une installation d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée.

**Section II – Conditions de l'occupation du sol****Article 3 - Accès et voiries****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Un seul accès automobile sera autorisé par parcelle ; un accès piéton pourra être autorisé.

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

L'accès direct sur la RD 17 est réglementé et soumis à l'avis de l'Agence Technique Départementale. Il peut être interdit lorsqu'il existe un accès à partir d'une voie secondaire ouverte à la circulation publique.

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets urbains) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe. Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

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

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie et situé au droit du terrain d'assiette ; 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 PRADES-LE-LEZ, 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 domestique vers le réseau public.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

### **Eaux usées**

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.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

##### **Secteur III AU1 :**

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments (autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire) 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.

##### **Secteur III AU2 :**

S'agissant d'un 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. Lorsqu'elle 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, 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

#### **2 - Eaux usées 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 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

### 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.

#### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent 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 de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m<sup>2</sup> imperméabilisé, réalisées soit dans le cadre d'une réflexion d'ensemble au travers d'un dossier Loi sur l'Eau ou non, soit à la parcelle.

Le réseau pluvial doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit centennal de manière à ne pas amener à la zone de danger un surplus d'eau de ruissellement.

Les dispositifs de rétention pluviale, de type bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique, en espaces publics de qualité (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines 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.

En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

#### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain, privilégiée.

### **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementée pour :

- toutes les constructions admises dans les zones qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'eau potable ;
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher fermées existantes.

Réglementé, 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 correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 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 en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et aux emprises publiques.

Ne sont pas concernés par cette règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- le projet porte sur la surélévation d'une construction déjà implantée différemment ;
- le projet jouxte une construction existante en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le projet vient s'aligner sur un immeuble voisin existant et en bon état ;
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et de plain pied avec le rez-de-chaussée de la construction ;
- l'implantation de la construction permet de préserver un élément paysager ou une perspective visuelle remarquable ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets ...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

*Cas particulier des piscines* : les piscines devront respecter un recul minimal de 1.50 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

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

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Des implantations différentes sont admises pour :

- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur totale maximale de 2,50 m.

*Cas particulier des piscines* : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et du fond de parcelle. Les machineries et groupes pompes de piscines seront obligatoirement enterrés.

*Cas particulier des terrasses* : Sous réserve de ne pas dépasser 0,40 m par rapport au terrain naturel, et d'être de plain pied par rapport au rez-de-chaussée de la construction, les terrasses ne devront respecter qu'un recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux garages, remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) ne dépassant pas une hauteur totale de 4,00 m ;

- aux piscines et terrasses ;
- aux abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale de 2,50 m ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

Non règlementée

### **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'au faîtage du toit, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou jusqu'à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

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

Les règles de hauteur ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder R+1 et 8,50 mètres au faîtage ou 7,50 m à l'acrotère pour les toits terrasses.

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

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



## **PRINCIPES GENERAUX**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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.

Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,50 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions ci-après ; ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

## **VOLUME**

La topographie du terrain devra être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les volumes des constructions devront rester simples.

Les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours. Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme mur de soutènement ; il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptés à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

## **TOITURE**

Les toitures seront :

- soit en pente recouvertes de tuiles de type « canal » ou similaire de teinte claire, de pente comprise entre 25 et 33% ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites ;
- soit de type toitures terrasses partielles ou totales dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture (gainés, appareils de ventilation mécanique et de climatisation, machineries d'ascenseurs) et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

## FACADES

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. En bordure de voie, aucune façade aveugle (dépourvue de toute ouverture) ne sera admise.

La longueur des façades sur voie est limitée à 25 mètres d'un seul tenant.

**Façades enduites** : Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dits rustiques et les enduits bruts de projection sont interdits.

**Autres matériaux** : L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

## CLÔTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

### **En bordure des voies ouvertes à la circulation publique et des espaces publics :**

Les murs de clôtures seront constitués d'un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries.

Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,80 mètre maximum.

Les piliers soutenant les portails doivent avoir une hauteur maximale de 2,00 m. Les autres piliers, supports de lisses, claustras ou ferronneries ne doivent pas dépasser la hauteur de la clôture.

### **En limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

Des murets d'une hauteur de 0,20 mètre maximum sont autorisés pour la mise en œuvre de ces grillages.

### **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2,50 m de hauteur totale.

Les locaux ou abris destinés à abriter les conteneurs à ordures ménagères devront présenter un aspect identique à celui de la construction principale.

### **LIGNES ELECTRIQUES, ANTENNES PARABOLIQUES, CLIMATISEURS, BOITES A LETTRES, COMPTEURS**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les boîtes à lettres doivent être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique ou dans le mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture, au muret technique ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises et voies publiques.

### **DECHETS**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement à conteneur déchets (local ou abri) d'un accès direct sur la voie publique et présentant un aspect identique à celui de la constructions principale.

## **Article 12 – Stationnement**

### **▪ Obligations en matière de stationnement véhicules**

Il est exigé :

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- au moins trois places de stationnement ou de garage par logement de 100 m<sup>2</sup> ou plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- au moins 2 places de stationnement ou de garage par logement de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à destination de bureau et de services, y compris les bâtiments publics ou d'intérêt collectif :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

**▪ Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les constructions à destination de bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les constructions à destination de bureau, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, surface de plancher .....).

Pour les équipements public ou d'intérêt collectif, la surface affectée au stationnement des vélos (locaux ou espaces sécurisés) devra également justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées (nombre d'emplois, nombre d'usagers, surface de plancher ....).

**Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les espaces libres de toute construction devront représenter au moins 50% de la superficie de la parcelle. Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, l'imperméabilisation des sols doit être compensée par l'utilisation de matériaux perméables (evergreen, chaussée filtrante, etc...).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes, adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

**Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

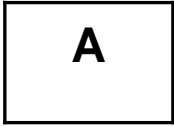
**Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

COS = 0,20

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**





## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent y être admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (bâtiments agricoles et logements nécessaires à l'exploitation le cas échéant).

Elle inclut **un secteur Ap** protégé en raison de sa forte perception visuelle depuis la RD 17.

### La zone A et les secteurs Ap sont inclus:

- **en partie en zone de risque inondation délimitée par le PER Inondation de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **en partie en zone de risque incendie et feu de forêt délimitée par le PPRIF** (Voir Annexe 6.1.5) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, fort, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

Le règlement du PLU a pour objectifs :

- de préserver les espaces agricoles Nord ;
- de préserver la plaine alluviale agricole du Lez.



## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

#### Sont interdits en zone A :

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles nécessaires à l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

#### Sont interdits en secteur Ap :

- Toutes constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle nécessaire à l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravanning.

- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisés en zone A :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services gestionnaires). Ce logement est autorisé sous réserve :
  - o d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation ;
  - o de ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - o que sa surface hors œuvre n'excède pas un tiers de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole (sans changement de destination), dans la limite de 15% de la surface de plancher existante et de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone.
- Les élevages sous réserve d'un éloignement de 150 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
- Les serres.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et sous réserve des dispositions du PPRI en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feu de forêt.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, et à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole, dans la limite du nombre d'emplacements et de la capacité d'accueil autorisés par la réglementation en vigueur.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces

installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A, et sous réserve de justification technique.

**Sont seuls autorisés en secteur Ap :**

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des dispositions du PERI en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feu de forêt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Ap et sous réserve de justification technique.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-dessus seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RD 68 ou Liaison Intercommunale d'Evitement Nord (LIEN).

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, notamment aux conditions exigées par le trafic poids lourds et machines agricoles.

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

### **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 PRADES-LE-LEZ 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'eaux 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 captage, forage 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.

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 le forage ou le captage.

### **Eaux usées**

S'agissant d'un 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (article L. 1331-1 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 PRADES-LE-LEZ

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages (Voir Annexe 6.1 - Servitudes d'Utilité Publique)

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault, jointes en annexe. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsque en raison de la nature du projet, les besoins définie par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

### **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher fermées existantes.

Réglementé, 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 correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 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 et, le cas échéant, assurer la protection du captage ou forage privé.

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la RD 68 (LIEN), exception faite des bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels la marge de retrait est ramenée à 35 mètres de l'axe de la RD 68 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales (RD17 et RD 125) ;
- 10 mètres de l'axe des autres voies.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas à en cas de réfection, de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 8 mètres minimum des limites séparatives.

Cette règle de recul ne s'applique pas à en cas de réfection, de réhabilitation, de changement de destination ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 8 mètres.

## **Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- R+1 et 6 mètres à l'égout de la couverture et 8,50 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'habitation.
- 10 mètres hors tout pour les autres constructions.

Toutefois, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour certains bâtiments d'exploitation agricole ou pour certaines superstructures agricoles lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

De la même manière, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

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

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**L'extension des constructions existantes** devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

**Les constructions neuves devront respecter les dispositions suivantes :**

- Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. la volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel ; chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble ; les édifices hors d'échelle par exemple seront proscrits.
- Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée dès lors que les matériaux utilisés le sont comme des éléments d'une composition.  
L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.  
Les façades, pignons compris, doivent faire l'objet du plus grand soin ; les descentes d'eaux pluviales, chéneaux ou autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade.  
Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement. Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.
- Tout matériau de toiture est autorisé dans la mesure où il contribue à la cohérence globale du projet.  
Toutefois, les couvertures des constructions à destination d'habitation seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de pente n'excédant pas 35%.  
Pour les bâtiments d'exploitation, d'autres matériaux de couverture que la tuile canal pourront être autorisés à condition de ne pas présenter d'effet de brillance, d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile et de respecter une pente maximale de 35%.  
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture) ; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.  
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.
- L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.  
Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.  
Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment



devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un véritable hameau.

En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (implantation respectant la topographie existante).

## **Article 12 – Stationnement**

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.

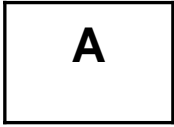
Pour le fonctionnement des exploitations, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des engins agricoles, des véhicules de livraison, de transport, de service et des visiteurs ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des engins agricoles et des différents véhicules.

## **Article 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.



### **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé



**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés, exception faite sur des secteurs dits de constructibilité limitée.

Elle inclut :

- **un secteur NI** défini comme une zone naturelle où certains aménagements et équipements publics légers à vocation sportive ou ludique sont autorisés. Ce secteur correspond au secteur de Roucayrol dans la vallée du Lez et au Domaine Départemental de Restinclières.
- **un secteur Nf** à vocation d'équipements et installations publics liés à l'alimentation et à la distribution en eau potable de la commune.
- **un secteur Ns** vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs correspondant au plateau sportif de la vallée du Lez.
- **un secteur Nh** incluant le secteur d'habitat diffus de la Route de Saint Vincent de Barbeyrargues.

**La zone N est incluse :**

- **en partie en zone de risque inondation délimitée par le PER Inondation de la Basse Vallée du Lez** (voir Annexe 6.1.4) ;
- **en partie en zone de risque incendie et feu de forêt délimitée par le PPRIF** (Voir Annexe 6.1.5) ;
- **en totalité en zone d'aléa retrait – gonflement des argiles** (aléa faible à moyen B2, fort, voir Annexe 6.8) ;
- **en zone de risque sismique** (risque de niveau faible, voir Annexe 6.9).

Le règlement du PLU a pour objectifs :

- de préserver les espaces naturels, en limitant strictement les risques de mitage.
- d'affirmer la vocation d'équipements publics d'un certains nombre de secteurs existants.

## SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

**Sur l'ensemble de la zone N**, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- Les extensions de constructions existantes exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

### Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sur l'ensemble de la zone N et les secteurs NI, Nh et Ns**, sont autorisés :

- Les travaux de confortement, d'amélioration ou de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition :
  - o que le volume du bâtiment et son emprise au sol ne soient pas augmentés ;
  - o de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ni de créer de logement supplémentaire.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existante à condition :
  - o de ne pas créer de logements supplémentaires ;
  - o de ne pas changer la destination initiale du bâtiment ;
  - o de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> supplémentaires de surface de plancher.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone N et des secteurs NI, Nh et Ns et sous réserve de justification technique.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et sous condition du respect du disposition du PPRI en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feux de forêt.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par un projet autorisés dans la zone.

**En outre, sont autorisés, en secteur Ns :**

- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais ;
- Les locaux non habités liés à ces activités (sanitaires, vestiaires, locaux à matériels...) sous réserve que la surface de plancher soit calée à 0,50 m au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure et que les conséquences des ces constructions sur l'écoulement des crues soient négligeables ;
- Les aires de stationnement.

**En outre, sont autorisés, en secteur NI :**

- Les aires de stationnement ;
- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais ;
- Les locaux non habités liés à ces activités (sanitaires, vestiaires, locaux à matériels...) sous réserve que la surface de plancher soit calée à 0,50 m au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure et que les conséquences des ces constructions sur l'écoulement des crues soient négligeables.
- Les abris de jardins sous réserve que la surface de plancher soit calée à 0,50 m au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle lui est supérieure et que les conséquences des ces constructions sur l'écoulement des crues soient négligeables.

**En secteur Nf, sont seuls autorisés :**

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des ouvrages et réseaux d'alimentation en eau potable et de distribution même si ces installations et constructions ne respectent pas le corps de règle du secteur Nf et sous réserve de justification technique.



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et le cas échéant de collecte des déchets urbains.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-avant, seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RD 68 ou Liaison Intercommunale d'Evitement Nord (LIEN).

La création d'accès nouveaux sur les RD est soumise à autorisation du Département.

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

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et le cas échéant du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault jointes en annexe.

La sécurité des piétons et des vélos doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

### **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 PRADES-LE-LEZ, 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'eaux 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 captage, forage 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.

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 le forage ou le captage.

### **Eaux usées**

S'agissant d'un secteur d'assainissement 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. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (article L. 1331-1 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 PRADES-LE-LEZ.

### **Eaux pluviales**

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain.

## **Article 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces de plancher fermées existantes.

Réglementé, pour toutes les constructions ou extensions de construction admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 2 000 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 et, le cas échéant, assurer la protection du captage ou forage privé.

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 15 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 1,00 m de profondeur.

Une implantation différente par rapport aux emprises publique peut être autorisés ou imposée dans l'un des cas suivants :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ;
- lorsqu'il est nécessaire de maintenir une unité architecturale et urbaine en tenant compte des constructions voisines existantes et de l'alignement déjà constitué
- lorsque le projet consiste en l'extension d'une construction déjà implantée différemment ;
- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif.

Des implantations différentes sont également admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, local ou abri à conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

**En zone N et secteurs Ns et Nh:** les constructions et extensions de constructions existantes doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée entre le point le plus haut de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $l \geq H/2$ , 3 m au minimum).

**En secteurs Nf et NI :** Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **Article 9 – Coefficient d'emprise au sol**

Non réglementé

### **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les extensions en hauteur des constructions à destination d'habitation existantes ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 8,50 m au faîtage et 2 niveaux (R+1).

## Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**L'extension des constructions existantes** devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

**En secteurs Ns et NI**, l'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques du bâtiment et sous réserve de la protection des sites et paysages. L'intégration aux toitures de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée.

### Les clotures

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides, éventuellement doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local. En sous-secteur Nh :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides, doublées d'une haie végétale d'essences locales adaptées au climat local.

Des murets d'une hauteur de 0,40 mètre maximum sont autorisés, en limite de voie publique, pour la mise en œuvre de ces grillages.

## Article 12 – Stationnement

**En secteurs Ns et NI, les obligations sont les suivantes :**

- Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.
- Des places de stationnement deux roues devront être réalisées ; leur capacité sera définie en fonction de la capacité d'accueil de chaque équipement public ou d'intérêt collectif considéré ; ces places seront équipées d'arceaux de stationnement deux roues.

### **Article N 13 – Espaces libres et espaces verts**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**En secteur Ns**, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places (soit 100 m<sup>2</sup>).

Nonobstant ces dispositions, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.

## **Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé.

**Sur l'ensemble de la zone N et les secteurs NI, Nh et Ns** : l'extension des constructions d'habitation existantes est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.