



Commune de Restinclières

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°3

4 - Règlement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	06.12.1983		19.06.1986
1 ^{ère} révision	17.11.1989		30.04.1991
1 ^{ère} modification			23.07.1997
1 ^{ère} révision simplifiée après 1 ^{ère} révision	20.06.2008		19.02.2009
2 ^{ème} révision	15.10.2002		30.06.2011
1 ^{ère} modification	25.09.2012 29.11.2012		22.05.2013
2 ^{ème} modification	15.12.2014		30.09.2015
3 ^{ème} modification			

sce
ateliers**up+**

Agence Montpellier
Les Belvédères - Bâtiment B
128 avenue de Fès
34080 MONTPELLIER
Tél. + 33 4 99 61 12 85

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Mairie de Restinclières

51 Place de la République
34 160 RESTINCLIERES
Tél. : 04 67 86 60 02
Fax : 04 67 86 68 56

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	4
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines	24
Zone UA	26
Zone UD	42
Zone UE	58
Titre III – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future	68
Zone II AU hors secteur II AU1	70
Secteur II AU1	88
Zone VAU	102
Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	110
Zone A	112
Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles	122
Zone N	124

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de RESTINCLIERES, 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 :

- Zone d'Aménagement Concerté des Plans créée par délibération du Conseil en date du 30 septembre 2010.
- Périmètre 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.

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin Versant Nord de l'étang de l'Or approuvé par arrêté préfectoral en date du 18 mars 2004.
- Zones à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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 servitudes d'utilité publiques affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU.

5 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones urbaines.

- **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 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,
 - La zone UD composée des secteurs UD1 et UD3.
 - La zone UE.
- **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 :
 - Les zones IIAU1 (ZAC des Plans), IIAU2 (Les Prémages), IIAU3 (Route de Sommières) à vocation principale d'habitat.
 - La zone IIAU4 à vocation d'équipements publics sportifs, culturels, socio-culturels et d'enseignement.
 - La zone IIAUa actuellement non desservie par le réseau collectif d'assainissement.
 - La zone IVAU à vocation d'activités.

- **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. Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement et incluent un secteur Ar inondable en centre bourg.
- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle 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 :
 - des secteurs Nh d'extension limitée,
 - un secteur Ne correspondant à l'emprise de la station d'épuration.

Certaines de ces zones peuvent être concernées par le **risque naturel inondation** tel que défini par le Plan de Prévention du Risque Inondation Bassin versant Nord de l'Étang de l'Or. L'existence de ce risque est précisé dans le paragraphe introductif relatif au caractère de chaque zone concernée ; les zones inondables sont par ailleurs reportées sous forme de trame aux documents graphiques du PLU ; les dispositions réglementaires applicables aux zones concernées sont rappelées dans l'article 5 du Titre I du présent règlement ainsi qu'en annexe au PLU.

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

- **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.
- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** ; mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée.
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.

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

- **Les zones et secteurs où, en application du II 4° de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement** ; sont indiqués en légende le pourcentage (25%) et les catégories de logements prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

Des orientations particulières d'aménagement ont été définies sur le secteur IIAU1 des Plans faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC des Plans créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010) et sur le secteur IIAU2 des Prémages.

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 – Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction devra le cas échéant, tenir compte des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

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 RESTINCLIERES est couverte par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Bassin versant Nord de l'Etang de l'Or approuvé le 18 Mars 2004.

Le PPRI Etang de l'Or a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU.

Les zones inondables délimitées par le PPRI sont reportées aux documents graphiques du PLU sous forme d'une trame rouge ou bleue en fonction du niveau de l'aléa. Le PPRI distingue en effet quatre types de zones sur la commune de RESTINCLIERES :

- La zone rouge « R » pour les zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées, d'aléa fort ;
- La zone rouge « RU » pour les zones urbanisées d'aléa fort ;
- La zone bleue « BU » pour les zones inondables urbanisées exposées à des risques moindres correspondant aux champs d'expansion des crues ;
- La zone blanche, sans risque prévisible pour la crue de référence.

Afin de pouvoir édicter des règles simples 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 :

- La cote NGF du terrain est le niveau du terrain naturel avant travaux.

Toute demande d'autorisation en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché aux altitudes normales IGN 69 dressé par un géomètre expert à l'échelle correspondant à la précision altimétrique de 0,10 m

- 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.

C'est la cote de P.H.E. qui servira à caler la sous-face du premier plancher aménagé.

Les dispositions réglementaires applicables à ces différentes zones viennent se surajouter à celles du règlement.

ZONE ROUGE R : zones inondables naturelles, peu ou pas urbanisées, d'aléa indifférencié	
Interdits	Autorisés sous conditions
<p>Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. ▪ Les constructions nouvelles et les créations de logements. ▪ Les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE lorsqu'elle a été définie. ▪ La création et l'extension des sous-sols. ▪ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité. ▪ Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. ▪ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. ▪ Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants. ▪ Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés....) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture...) ▪ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. ▪ Les modifications de constructions existantes sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes (et notamment sans création de logement supplémentaire) et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ; - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ; - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues, que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - et que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la</p>

	<p>vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...).</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.▪ Les forages AEP.▪ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.▪ Les piscines au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.▪ La création ou modification de clôtures légères (3 fils ou grillagées à mailles larges) sur mur de soubassement d'une hauteur inférieure ou égale à 0,20 m.▪ Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crue.▪ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.▪ La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve :<ul style="list-style-type: none">- que la sous-face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;- que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables.
--	--

	<ul style="list-style-type: none">▪ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.▪ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.▪ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.▪ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.▪ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.▪ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE.▪ Les modes cultureaux, la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.▪ Les serres nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'il s'agisse de serres en verre ou plastique sur arceaux, que leur largeur n'excède pas 18 mètres (3 chapelles), qu'un espace minimal de 7 mètres les sépare dans le sens de la largeur et 10 m dans le sens longitudinal (sens du courant), que chaque chapelle ait une porte à chaque extrémité, que la plus grande dimension soit dans le sens du courant, qu'elles soient pourvues de dispositifs permettant l'entrée de l'eau librement dans les serres en cas de crues. <p>Il est conseillé de planter des arbres à l'amont pour les protéger des corps flottants.</p>
--	--

ZONE ROUGE RU: zones inondables densément urbanisées, soumises à un aléa fort (zones d'écoulement principal et champs d'expansion des crues où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure à 0,50 m)	
Interdits	Autorisés sous conditions
<p>Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. ▪ Les constructions nouvelles. ▪ Les constructions ou aménagements à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissement sanitaires, installations classées.... ▪ Les créations d'ouverture en dessous de la cote de PHE. ▪ La création et l'extension des sous-sols. ▪ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité. ▪ Les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner l'écoulement des eaux en cas de crue. ▪ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux fortement urbanisés. ▪ Les dépôts et stockages de produits dangereux ou polluants. ▪ Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines, marchés....) en dehors de la période du 1^{er} mai au 31 août et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconstruction d'un bâtiment sinistré, sauf si la cause du sinistre est l'inondation. Dans ce cas, la reconstruction ne sera autorisée que si la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes sont calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. ▪ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement de façades, réfection de toiture, peinture...). ▪ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. ▪ Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens. ▪ Les créations de logements, d'activités ou de surface habitable, sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...). ▪ L'extension de bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 m² d'emprise au sol (une seule fois), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès

	<p>lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;</p> <ul style="list-style-type: none">- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;- que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes et à favoriser l'écoulement des eaux.▪ L'extension des bâtiments d'activités, industriels ou agricoles existants jusqu'à 30% de l'emprise au sol (une seule fois) sous réserve :<ul style="list-style-type: none">- que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;- de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ;- que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. <p>Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.▪ Les forages AEP.▪ Les piscines au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.▪ La création ou modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la côte de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...)▪ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.▪ La création de surfaces de plancher pour des locaux
--	--

	<p>non habités et strictement limités aux activités autorisées à l'alinéa précédent tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation et sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- que la sous-face des planchers soit calée à la cote de la PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;- que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des crues soient négligeables. <ul style="list-style-type: none">▪ Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues.▪ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent. <p>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.▪ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.▪ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.▪ L'entretien du lit mineur par déboisement sélectif ou enlèvement des atterrissements après procédure d'autorisation conformément aux dispositions de la Loi sur l'eau.▪ L'entretien des berges par reboisement des talus érodés et entretien sélectif de la ripisylve, conformément aux orientations et aux préconisations du SDAGE.
--	--

ZONEBLEUE BU: zones inondables densément urbanisées exposées à des risques moindres (champs d'expansion des crues où les hauteurs d'eau pour la crue de référence sont inférieures à 0,50 m)	
Interdits	Autorisés sous conditions
<p>Tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-contre et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue. ▪ Les constructions à caractère vulnérable telles que : écoles, crèches, établissements sanitaires, installations classées... ▪ La création et l'extension des sous-sols. ▪ Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ▪ Les dépôts de matériaux susceptibles d'être emportés en cas de crue. ▪ Tous remblais modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion des crues et en particulier les endiguements. ▪ Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants. ▪ Les occupations et activités temporaires (parcs d'attraction, fêtes foraines...) en dehors de la période du 15 mars au 15 septembre et sous réserve de s'assurer des conditions météorologiques. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitement des façades, réfection de toitures, peintures). ▪ Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes. ▪ Les modifications de constructions sans changement de destination, sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux. ▪ Les modifications de constructions avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité des personnes et des biens. ▪ La création de logements, d'activités ou de surface habitable sous réserve que la surface des planchers soit calée au minimum à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage, batardeaux...) ▪ L'extension de bâtiments d'habitations, d'activités, industriels ou agricoles, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> - que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé soit calée à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ; - de prendre en compte les impératifs d'écoulement des crues et que leur implantation ne crée pas d'obstacle à l'écoulement ; - que l'extension n'accroisse pas la vulnérabilité du bâtiment lui-même. Exceptionnellement, en cas de contrainte architecturale majeure, cette disposition pourra être levée pour les créations d'activités si des dispositifs permettant de diminuer la vulnérabilité du bâti et des personnes sont mis en place (refuge à l'étage,

	<p>atardeaux...)</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La création de constructions nouvelles, sous réserve :<ul style="list-style-type: none">- que la sous face du 1^{er} plancher aménagé soit calé à la cote PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel ;- de ne pas créer de surfaces de garages ou pièces annexes en dessous du niveau de la cote de PHE ou du terrain naturel lorsque la PHE n'a pas été définies, sauf exceptions liées à des contraintes architecturales imposées par le règlement d'urbanisme de la commune.▪ Les piscines implantées au niveau du terrain naturel ; un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.▪ Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.▪ Les forages AEP.▪ Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.▪ La création ou la modification de murs de clôtures sous réserve qu'au moins 10% de la superficie située au-dessous de la cote de PHE soit transparente aux écoulements (portails ajourés, grillages, barbacanes...).▪ Les parcs de stationnement des véhicules sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonce de crue.▪ L'exploitation des campings et caravanages strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.▪ L'implantation d'H.L.L. dans les campings peut être autorisée sous réserve que le niveau de la sous face du plancher soit au minimum à l'altitude de la PHE lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
--	--

	<p>Dans les campings sont en outre admis les travaux d'aménagement et d'entretien strictement liés à l'amélioration de la qualité d'accueil sous réserve qu'ils ne créent pas d'incidence sur l'écoulement des crues.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.▪ La réalisation de réseaux enterrés sous réserve qu'ils ne soient pas vulnérables aux crues.▪ La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
--	--

Dispositions constructives

Techniques particulières à mettre en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et de son maître d'œuvre dans le cadre de constructions nouvelles ou de travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence devront 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.
- Les constructions seront fondées sans le sol de façon à résister à des affouillements, à des tassements ou à des érosions détaillées. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les matériaux de second œuvre (cloisons, menuiseries, portes...etc) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence seront réalisés avec des matériaux insensibles à l'eau ou correctement traités.
- Les réseaux extérieurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés doivent être étanches et munis de clapets anti-retour. Les bouches d'égouts doivent être verrouillées.
- Les équipements électriques doivent être placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de stocks de produits ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- 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 (mises hors d'eau ou fixées et rendues étanches).
- 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 l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.

- Les piscines doivent disposer d'un système de balisage permanent de façon à pouvoir en visualiser l'emprise en cas de crue.
- Les clôtures et les plantations d'alignement doivent être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.
- Il est recommandé d'éviter les aménagements concourant à imperméabiliser de grandes surfaces, sauf à prévoir des bassins de rétention suffisamment dimensionnés, ou des procédés limitant le ruissellement.
- En particulier, en matière de pluvial, il convient de rechercher la mise en œuvre de techniques compensatoires à l'urbanisme, favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur place (tranchées filtrantes, puits d'infiltration, chaussées réservoir...)
- Il est recommandé d'augmenter les surfaces boisées, de limiter les défrichements, de façon à réduire les volumes de ruissellement et en étaler les effets.
- Une attention particulière doit être accordée aux modes cultureaux, à la constitution de haies vives, dont les conséquences peuvent être le ralentissement des écoulements, ou l'augmentation de la capacité de stockage des eaux, sans toutefois créer d'obstacle à leur écoulement sous forme de barrage.

2 – Risque feux de forêts

La commune de RESTINCLIERES est classée en risque feu de forêt. Nous rappelons ici les obligations en matière de débroussaillage, édictées par le Code forestier d'une part et par l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé » d'autre part.

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 DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », précise les obligations réglementaires en la matière.

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

- a) Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres à mesurer à partir de la construction ou de la limite du chantier ou de l'installation, le Maire pouvant par arrêté municipal porter à 100 mètres cette obligation, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 5 mètres de part et d'autre de la voie, les travaux étant à la charge du propriétaire des constructions, travaux et installations de toute nature.
- b) Sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un PLU approuvé ou un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux étant à la charge du propriétaire du terrain.
- 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.
- 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....

L'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 «Prévention des incendies de forêts - Débroussaillage et maintien en état débroussaillé », ainsi que les prescriptions générales et les prescriptions particulières du SDIS sont joints en annexe au règlement du PLU.

3 – Risque argiles gonflantes

La carte d'aléa établie par le BRGM et les recommandations constructives sont jointes en annexe PLU.

4 – Risque sismique

La commune de RESTINCLIERES 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 » situés en zone de sismicité 2 pour les modifications de bâtiments comme pour les bâtiments neufs, en fonction de leur catégorie d'importance.

Sont ainsi reportés en annexe du PLU (Annexe 6.6) :

- le décret n°2010-12554 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 2010 relatif à la classification et aux règles de construction 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 applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1^{er} Mai 2011 ».

ARTICLE 6 : DIVISIONS FONCIERES

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au centre ancien du village, où les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Elle comprend essentiellement de l'habitat, mais aussi les services et activités liées à la vie urbaine.

Cette zone est desservie par les réseaux.

La zone UA est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les 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.

La zone UA comprend deux sous secteurs :

- UAa qui correspond au centre ancien du village,
- UAb qui permet de traiter la liaison entre le centre du village et la partie pavillonnaire.

Le règlement s'appliquant à cette zone 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, 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 :

- 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 autres que 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.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- 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 éoliennes.

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

Sont autorisées sous conditions :

- 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 UA et sous réserve de justification technique.
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m², 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 constructions destinées à l'artisanat relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement 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 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 pré-existantes.

Au sein du secteur UAa :

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Par ailleurs, tout projet à destination d'habitation comportant plus de 20 logement devra obligatoirement affecter 30% au moins du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux.

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, 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sauf autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

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.

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 ne pourront desservir plus de 20 logements ; 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 ménagers) 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 et 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 par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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 RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à Métropole Montpellier Méditerranée (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 conformément à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique.

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.

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.

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement accordée 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 Métropole Montpellier Méditerranée applicable à la commune de RESTINCLIERES.

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 de la Direction Eau et Assainissement de la Métropole Montpellier Méditerranée.

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 vidange 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 et ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété.

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

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et 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 moyennes verticales.

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, privilégiée.

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 (poteaux normalisés de débit adapté).

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement 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 Métropole Montpellier Méditerranée.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain 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 UAa :

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 disposition s'entend hors débords de toiture (génoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- Le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.
- Le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- 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, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies.
- Pour les piscines, qui devront être implantées en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les terrasses.

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.

Les saillies de façade (y compris balcons) sur le domaine public sont autorisées à partir du 2^{ème} étage (R+2); elles ne doivent pas excéder 0,50 m de profondeur.

En UAb :

- 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 ou avec un retrait minimum de 3m.
- Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UAa :

1 - Dans la bande de constructibilité principale d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement:

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté d'îlot.
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur et en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.
- En cas d'extension, surélévation ou changement de destination d'une construction existante implantée en retrait de la limite séparative.

Dans les trois premiers cas, s'agissant de constructions nouvelles et à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), 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 mètres des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle.

2 - Dans la bande de constructibilité secondaire au delà d'une profondeur de 15 m par rapport à l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction, mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres ; la longueur, mesurée sur la limite séparative, de l'ensemble des constructions qui y sont érigées ne pourra être supérieure à 10 m.
- Le projet de construction jouxte sur deux tiers au moins de sa longueur mesurée sur la limite séparative, une construction existante sur le fond voisin, elle même implantée en limite séparative, de valeur ou en bon état, et de hauteur sensiblement identique (même hauteur à + ou – 1,00 mètre)-

- Plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Cas particulier des piscines : les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives aboutissant aux voies et emprises publiques et de la ou des limites correspondant au fond de parcelle.

En UAb :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, cependant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.
- Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

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

Au sein du sous secteur **UAa** :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'entre elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives : $L = (H1 + H2)/3$. En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'édification en rez-de-chaussée de garages, de remises ou d'annexes (abris de jardin, cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 4,00 m de hauteur totale.
- aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : postes de transformation EDF, abris et conteneurs à déchets...) pour des motifs techniques.
- aux piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Au sein du sous secteur **UAb** :

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale au sol de son volume, hors débords de toiture et surplombs.

L'emprise au sol des constructions édifiées sur une même unité foncière est limité à 80% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- à la reconstruction, à la réhabilitation, au changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU dont l'emprise au sol initiale dépasse 80% ;
- aux unités foncières de moins de 150 m² de surface.

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

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

Hauteur maximale

En UAa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m avec au plus 3 niveaux (R+2).

Pour conserver le caractère du centre ancien, il pourra être exigé que la hauteur totale de la construction n'excède pas celle du plus haut des deux immeubles voisins présentant leur façade sur le même côté de la voie.

En UAb****, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14.00m (R+3).

Hauteur relative

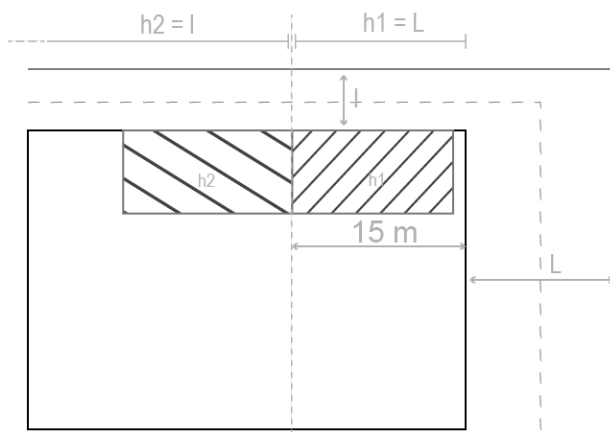
En UAa :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1,5 fois la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur ainsi déterminée ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, elle peut avoir, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu, une hauteur qui correspond à la voie la plus large. Au-delà de cette longueur de 15 mètres, la hauteur relative du bâtiment doit se référer à la voie la plus proche.

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



h = hauteur
 L = longueur de la voie la plus large
 l = longueur de la voie la moins large

En UAb, la hauteur relative est non règlementée.

Article 11 – Aspect extérieur

PRINCIPES GENERAUX

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

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur volume et leurs couleurs avec la construction principale.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois 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 briques creuses, les parpaings, les agglomérés.....

VOLUME

En UAa et UAb, les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes), s'adapter aux tracés existants sur le terrain.

Egalement en UAa, les constructions devront tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

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

TOITURE

En zone UAa :

L'agencement des nouvelles toitures devra respecter la logique d'organisation des toitures existantes. Les toitures seront à deux pentes, exception faite des bâtiments ou partie de bâtiment d'emprise au sol inférieure à 10 m².

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 20 et 35%.

Le faîtage sera parallèle à la voie, sauf exceptions :

- liée à la configuration du terrain,
- ou justifiée par une orientation différente des toitures des constructions voisines existantes.

Les couvertures seront en tuile canal vieillies ou similaires, de teinte claire. 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 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.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes ; celles ci seront positionnées le plus près possible du faîtage.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les sorties de ventilations distinctes seront habillées comme une souche de cheminée classique, et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en matériaux mats, non brillants. Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

Les solins et ouvrages d'étanchéité seront réalisés en matériaux mats ; toute matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures terrasses sont admises partiellement comme éléments de raccordement entre toits, ou en tant que terrasses plantées ou accessibles à condition d'être limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti.

Le faîtage sera parallèle à la voie, sauf exceptions :

- liée à la configuration du terrain,
- ou justifiée par une orientation différente des toitures des constructions voisines existantes.

En zone UAa :

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 20 et 35%.

Les couvertures seront en tuile canal vieilles ou similaires, de teinte claire. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites. Les tuiles mécaniques, les tuiles romaines composées (comportant une partie ronde et une partie plate) sont interdites.

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.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumée et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes ; celles-ci seront positionnées le plus près possible du faîtage.

Les souches de cheminées seront maçonnées et enduites de la même manière et dans la même couleur que la façade.

Les sorties de ventilations distinctes seront habillées comme une souche de cheminée classique, et enduites de la même manière que la façade.

Aucun conduit en façade ne sera admis.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en matériaux mats, non brillants. Les descentes d'eaux pluviales en façade seront verticales à l'exclusion de tout coude.

Les solins et ouvrages d'étanchéité seront réalisés en matériaux mats ; tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures terrasses sont admises.

FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, exception faite si celles-ci sont justifiées par un parti architectural de qualité.

Seules les façades en pierre de taille ne seront pas enduites.

Les autres façades :

- en pierre de tout venant hourdées sans soin, à joints larges et irréguliers,
- en maçonnerie,

seront enduites, dans le ton des enduits anciens du village. Les enduits de couleur blanche sont proscrits. La finition des enduits sera talochée, lisse, éventuellement grattée fin ; les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Les éléments de modénatures existants (encadrements de baies, décors peints, chaînes d'angle, trompe l'œil...) et les éléments intéressants d'anciennes ouvertures seront conservés, voire restaurés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

OUVERTURES

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.

A l'occasion d'une restauration, les baies seront maintenues dans leur style, dimensions et matériaux. Les baies obturées, découvertes lors de décroûtages d'enduits, devront être dégagées et rétablies dans la mesure du possible.

Les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; en cas de modification ou de création de percements supplémentaires, des encadrements devront être créés sur le modèle de ceux existant sur la façade.

Les volets seront à panneaux ou lames verticales bois ou PVC, rabattables sur la façade ou repliables en tableau dans l'épaisseur du mur. Les volets à écharpes en Z sont à proscrire.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre soit placé à l'intérieur du bâtiment ou éventuellement dans l'épaisseur du mur et dissimulé par un lambrequin.

Les ferronneries seront d'un modèle simple (interdiction de garde-corps de type andalou ou de balustres). Les grilles anti-effraction seront ainsi composées de barreaux verticaux placés entre les tableaux de la baie à protéger, 5 cm minimum dans l'épaisseur du mur.

Les grilles anciennes, les garde-corps anciens seront systématiquement conservés et restaurés.

De plus, en UAa, l'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades. L'axe des baies principales doit être aligné.

VITRINES COMMERCIALES

Les devantures anciennes seront restaurées.

De façon générale, la création de nouvelles vitrines commerciales devra tenir compte de l'ordonnement de la façade. La création d'un même local commercial s'étendant sur plusieurs maisons anciennes devra ainsi faire apparaître en façade les divisions parcellaires (les vitrines devront respecter les limites séparatives des bâtiments) ;

Les vitrines seront réalisées à la taille exacte de la baie, en retrait par rapport au nu de la façade. Elles peuvent être en bois, en acier ou aluminium laqués.

Les enseignes ne doivent pas faire de saillie importante par rapport au nu de la façade.

De plus, en UAa, la vitrine commerciale ne devra pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

CLÔTURES

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique à celle des façades : mur en pierres ou mur en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'une grille composée de barreaux métalliques verticaux.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,70 mètres par rapport au terrain naturel.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou le mur de façade ou placées à l'intérieur du bâtiment.

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur dans un coffre avec un volet non débordant de la façade.

3 - Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sur rue ou espace public sont interdits.

Ils ne devront pas être directement visibles depuis l'espace public :

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin....) ou placés en combles ;
- soit qu'ils soient encastrés dans la maçonnerie de façade et dissimulés derrière une menuiserie ou un volet adapté peint dans la nuance de la façade.

Ils ne devront en aucun cas déborder du mur de façade.

4 – Paraboles

L'implantation de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public proche.

5 - Capteurs solaires et photovoltaïques

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.

Ils sont interdits en façades.

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements ; ce ratio ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-dessous.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,10 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher.Nonobstant la règle définie ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
 - Pour les commerces courants de plus de 100 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
 - Pour les constructions à usage hôtelier : une place de stationnement par chambre.
- Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, aucun emplacement nouveau n'est exigé.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles et des cycles à pédalage assisté des résidents du bâtiment, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des cycles et des cycles à pédalage assisté devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.
- Les équipements publics et les établissements recevant du public dérogent à cette règle.
- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent aux règles de stationnement des deux roues non motorisés.

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Les espaces libres ainsi définis doivent être végétalisés et plantés.

En particulier, les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (100 m²) ; des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

Sur l'ensemble de la zone UA, nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant, être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond une zone d'extension de faible densité, essentiellement composée d'habitat individuel isolé ou groupé, de services et activités diverses.

On distingue 2 secteurs distincts au sein de la zone UD :

- secteur UD1 incluant la quasi-totalité des quartiers d'habitat,
- secteur UD3 de La Jasse.

La zone UD est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitée par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UD est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitations, 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 UD :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

En outre, sont interdites en secteur UD3, les constructions à destination d'habitation réalisées hors opération d'ensemble ou dans le cadre d'une opération d'ensemble de superficie inférieure à 10 000 m².

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

Sont autorisés sous conditions :

- 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 divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Par ailleurs, sur l'ensemble de la zone UD :

Tout projet à destination d'habitation comportant plus de 20 logements devra obligatoirement affecter 30% au moins du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux.

Ce seuil de 20 logements s'applique également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis valant division...); dans ce cas, l'obligation d'affecter 30% du nombre de logements à des logements locatifs sociaux s'applique de façon globale au programme de logement 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, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. La largeur minimum est fixée à 5,00 m pour un accès à double sens de circulation.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les pistes de défense contre l'incendie (DFCI).

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD 610)

Cas des opérations soumises à permis d'aménager ou groupes d'habitations :

Les opérations soumises à permis d'aménager et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et les groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

Cas de constructions isolées :

La construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres ;
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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. La largeur minimale des voies nouvelles à double sens de circulation est fixée à 5,00 m.

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 ne pourront desservir plus de 20 logements ; 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 ménagers) 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 et 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 par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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 RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à Montpellier Méditerranée Métropole (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 conformément à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique.

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.

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.

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 Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 vidange 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. Le pétitionnaire devra donc justifier de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet.

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 et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, opérations soumises à permis d'aménager et permis valant division de plus de 4 logements, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour rappel en 2014 : volume de rétention de 120 l/m² imperméabilisé, débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant intervention).

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 grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et 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.

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 (poteaux normalisés de débit adapté).

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

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.

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

En secteur UD1:

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique 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.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Le projet permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, de valeur ou en bon état elle-même implantée à moins de 5 m de l'alignement, sous réserve que ces deux constructions présentent une unité architecturale (hauteur, orientations des toitures...).
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations.
- Le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement.
- Pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.
- Pour les terrasses situées en continuité de la construction et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.

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, locaux et abris conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

En secteur UD3 :

Les constructions seront édifiées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ; un décalage des façades est autorisé pour créer un front bâti non uniforme dans le cas de maisons groupées.

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 :

- les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.
- les terrasses situées en continuité de la construction et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.
- les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, locaux et abris conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Les garages seront obligatoirement implantés en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, de façon à ménager une place de stationnement à l'avant.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteur UD1 :

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 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative peut être autorisée :

- Soit lorsque la hauteur de la construction, mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres ; la somme des longueurs des constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même unité foncière ne pourra être supérieure à 10,00 m
- Soit lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état implantée en limite séparative, de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou - 1,00 mètre) ; dans ce cas, il faut impérativement que 2/3 au moins de la façade du projet de construction soient adossés à la façade du bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté en limite séparative.
- Soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière, pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Soit dans le cadre d'une opération d'ensemble pour permettre la réalisation de maisons groupées ou jumelées, à l'exception des limites d'emprise du terrain de l'opération où seules sont autorisées les constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 m ; la somme des longueurs des constructions ou parties de constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même unité foncière ne pourra par ailleurs excéder 10,00 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 de l'existant sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée dans la limite de 4 mètres mesurés sur la limite ou sur chacune des limites séparatives, et ce une seule fois (extension de type véranda.....)

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 et locaux conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, seront implantées en recul minimal de 1,50 mètres par rapport aux limites séparatives, Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être située en prolongement de la construction, les terrasses ne seront soumises qu'à un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

En secteur UD3 :

Les constructions seront édifiées à 3,00 mètres minimum d'une au moins des deux limites séparatives latérales.

Sur l'autre limite latérale, l'implantation en limite est autorisée uniquement pour les parties de constructions ne dépassant pas 4,20 m de haut (hors vide sanitaire rendu nécessaire par l'adaptation à la topographie du terrain) et une longueur de 10,00 m sur cette limite séparative ; dans les autres cas, un retrait minimum de 3,00 m devra être respecté.

Sur la limite de fond de parcelle, un recul de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

Cette règle générale ne s'applique pas sur les macro-lots affecté aux groupes d'habitations ou aux logements collectifs, où l'implantation sur les limites séparatives n'est pas réglementée, à l'exception des limites des macro-lots de logements collectifs où un recul minimal de 3,00 mètres minimum devra être respecté.

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

Sous réserve de ne pas s'ériger en « saillie » sur le domaine public, ne sont pas concernés par la règle de recul : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition que le nu de la façade respecte la marge de recul.

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

Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises à cette règle générale ; elles devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Les locaux techniques (machinerie) seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être située en prolongement de la construction, les terrasses ne seront soumises qu'à 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

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale au sol de son volume, hors débords de toiture et surplombs.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de l'unité foncière en UD1 et UD3.

Cette limitation ne s'appliquera pas à la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU et dont l'emprise au sol excèderait le pourcentage imposé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant) lorsque cela est précisé.

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

Les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue (hauteur relative).

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Hauteur maximale

En secteur UD1 : 7,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1).

En secteur UD3 :

- 7,50 m avec 2 niveaux maximum (R+1) pour les maisons individuelles, les maisons jumelées ou en bande.
- 11,00 m avec 3 niveaux maximum (R+2) pour les immeubles collectifs.

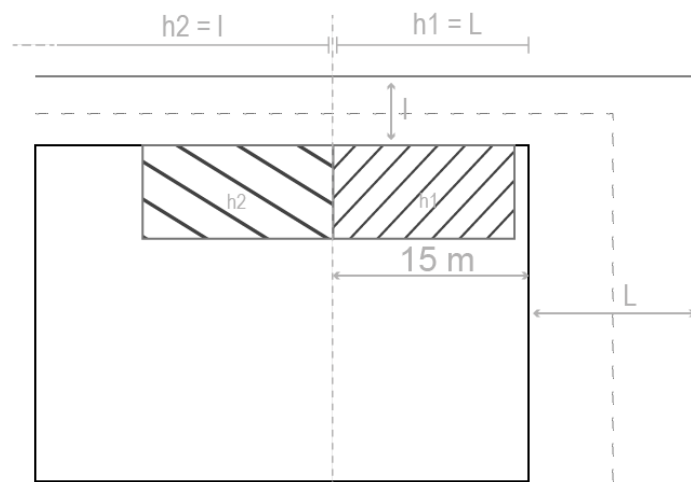
Hauteur relative

En secteur UD1 :

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, elle peut avoir, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des lignes qui en tiennent lieu, une hauteur qui correspond à la voie la plus large. Au-delà de cette longueur de 15 mètres, la hauteur relative du bâtiment doit se référer à la voie la plus proche.

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



h = hauteur

L = longueur de la voie la plus large

l = longueur de la voie la moins large

En secteur UD3 : la hauteur relative n'est pas réglementée.

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, faux pans de bois, 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

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes).

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

TOITURE

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire, de teinte claire. Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes.

Les toitures terrasses sont interdites, excepté en secteurs UD1 et UD3 où les toitures terrasses végétalisées et non accessibles par le bas sont autorisées, à condition d'être limitées à 30% de l'emprise au sol du bâti.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture.

FACADES

Toutes les façades 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, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits de l'agglomération ; les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

Hors secteur UD3 : L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

En secteurs UD1 :

- **Les clôtures sur rue** auront une hauteur maximale de 1,70 mètres, mesurée à partir du niveau de la rue ; elles seront constituées soit d'un mur plein enduits sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale, soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, enduit sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale et surmonté d'un grillage ou de lisses de bois, éventuellement doublé d'une haie vive.
- **Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 1,70 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ; elles seront réalisées soit en mur plein enduit sur les deux faces, soit en grillage doublé d'une haie vive, soit en claustras de bois ou PVC servant de brise vues.

En secteur UD3 :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,70 mètre, hors portail. Les clôtures seront :

- Soit maçonnées et enduites sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle des constructions environnantes et notamment celle de la construction principale sise sur la parcelle ;
- Soit constituées d'une clôture grillagée, plastifiée ; en limite du domaine public, cette clôture grillagée devra être constituée de mailles rigides et doublée d'une haie vive ;
- Soit constituées de claustras en bois ou PVC servant de brise vues en limites séparatives.

Sur l'ensemble de la zone UD et pour toute les clôtures, sont interdits les grillages souples, brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois ; seules des haies végétales peuvent se rajouter aux clôtures.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être :

- encastrées dans le mur de clôture ou muret technique,
- intégrées au mur de façade,
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique.

3 - Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

4 – Paraboles

L'implantation des paraboles en façade sur rue est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courtes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public proche.

EXCEPTIONS

Les prescriptions précédentes relatives aux toitures, façades, divers et clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ce ratio ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-dessous.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,10 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : au moins deux places de stationnement par logement, dont une non close ouverte sur le domaine public, le portail étant dans ce cas implanté en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher.
 - o au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher ou plus.

Dans le cas d'opération d'ensemble à destination d'habitat, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation des garages.

Pour toute opération de plus de 2 logements, il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par logement, le résultat étant le cas échéant arrondi à l'unité supérieure.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.
- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1^{er} degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2nd degré.

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

Toute aire de stationnement de plus de 500 m² doit être équipée :

- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées drainantes, noues...);
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles et les cycles à pédalage assisté des résidents, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements.

L'espace de stationnement des cycles et les cycles à pédalage assisté devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

La réalisation de locaux destinés au stationnement des cycles et cycles à pédalage assisté est également exigée pour les constructions à usage d'industries, de services publics, d'ensembles commerciaux, d'établissements accueillant des spectacles cinématographiques, de bureaux d'un unique propriétaire dont le bâtiment a une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés : posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties ou imperméabilisées, les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

En secteur UD1 :

50% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés, dont 30% au moins de la superficie totale en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives) ou de plantations arbustives au moins équivalents en emprise. Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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 les dispositions précédentes, les terrains peuvent être soumis à obligation de débroussaillage en application du Code et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

<p>Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols</p>
--

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé.

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation d'activités, notamment artisanales.

La zone UE est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation 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.

<h3>SECTION I</h3> <h3>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les installations classées ne répondant pas 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique de 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 photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être autorisés sous conditions :

- 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.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes à condition :
 - o d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone et dans la limite d'un seul logement par établissement ;
 - o d'être réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées ;
 - o de respecter simultanément les 3 règles suivantes : surface de plancher habitation \leq 30% de la surface de plancher d'activité, surface de plancher habitation \leq 150 m² et habitation intégrée dans le bâtiment professionnel.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

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.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration 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.

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.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD 610)

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour des opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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....).

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.

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.

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 Montpellier Méditerranée Métropole à la commune de RESTINCLIERES.

2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 vidange de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés 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.

Le pétitionnaire devra donc justifier de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet.

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 et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

De façon générale, les dispositifs de rétention seront dimensionnés sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour rappel : volume de rétention de 120 l/m² imperméabilisé, débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation).

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département ».

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises 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, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur...)

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.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

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 parcelles et caché à la vue sur par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

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

Les constructions doivent être respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements d'infrastructure qui peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination d'activités (industrielles, artisanales, entrepôts...), exception faite des bureaux, et les d'équipements publics ou d'intérêt collectif doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres, hors débords de toiture.

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 en limites de zone UE (limites avec le secteur IIAU3 et UD1 limitrophe), où un recul de 5 mètres sera obligatoirement respecté.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureau doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

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 5 mètres.

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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, faux pans de bois 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 une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonction (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux et logement de fonction...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édicules hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

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 chéneaux, 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.

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.

Les enduits devront respecter le nuancier défini par la commune

Les bardages métalliques et autres matériaux industrialisés devront respecter le nuancier défini par la commune ; ils devront être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rives, de costières, raccords d'angle).

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

CLÔTURES

Les projets de portails, murets et clôtures doivent être joints à la demande de permis de construire.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 1,70 m mesurée à partir du terrain naturel ;
- Soit d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,70 m mesurée à partir du terrain naturel, monté sur des poteaux métalliques de section ronde ou rectangulaire, doublé d'une haie végétale d'essences locales ;
- Soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée à partir du terrain naturel et surmonté d'un grillage ; cette clôture d'une hauteur maximale de 1,70 m mesurée à partir du terrain naturel, sera doublé d'une haie végétale d'essences locales.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique.

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs). Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour les véhicules automobiles :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le fonctionnement des établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- c) Pour les établissements commerciaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher de l'établissement.
- d) Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement par unité de logement.

Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Pour les deux roues non motorisés :

La réalisation de locaux destinés au stationnement des cycles et les cycles à pédalage assisté est exigée pour les constructions à usage d'industries, de services publics, d'ensembles commerciaux, d'établissements accueillant des spectacles cinématographiques, de bureaux d'un unique propriétaire dont le bâtiment a une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places.

L'espace de stationnement des cycles et cycles à pédalage assisté devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles et cycles à pédalage par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés : posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties ou imperméabilisées, les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement (50 m²).

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...).

10% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés et plantés.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant, être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté DDTM34 – 2013 – 03 – 02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêt – Débroussaillage et maintien en état débroussaillé.

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ZONE II AU HORS SECTEUR IIAU1

Caractère de la zone

La zone IIAU regroupe les secteurs de la commune non encore totalement équipés et destinés à faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine.

Exception faite du secteur IIAU4 à vocation sportive et socioculturelle et des secteurs IIAUa déjà largement urbanisés, ces secteurs ne pourront être urbanisés que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de chaque secteur ; en outre, les opérations d'ensemble portant sur les secteurs IIAU1 (voir règlement chapitre spécifique) et IIAU2 devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement figurant au dossier de PLU.

La zone II AU comprend ainsi quatre secteurs à vocation d'habitat :

- le secteur IIAU1 des Plans dont le règlement fait l'objet d'un chapitre distinct ;
- le secteur IIAU2 des Prémages ;
- le secteur IIAU3 d'entrée de bourg Nord ;
- les secteurs IIAUa non actuellement desservis par le réseau collectif d'assainissement ;

et un secteur à vocation d'équipements publics sportifs, culturels, socio-culturels et d'enseignement : le secteur IIAU4 des Combes.

Le secteur IIAUa Nord est pour partie inclus dans les zones de risque inondation délimitées par le PPRI de l'Étang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Le secteur IIAUa Nord est pour partie inclus dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitations, 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

En secteurs IIAU2 et IIAU3, sont interdits :

- Toute construction, occupation ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des secteurs ; en outre, sur le secteur IIAU2, toute opération d'aménagement d'ensemble incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU est interdite. L'intensité de construction des opérations d'aménagement d'ensemble considérées devra en outre respecter un seuil un minimum de 20 logements / ha ou de 2 000 m² de surface de plancher / ha.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

En secteur IIAUa, sont interdits :

- 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 d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

En secteur IIAU4 sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle, socioculturelle et d'enseignement, ainsi que les équipements publics de loisirs.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes autorisées en application de l'article 2 ci-après.

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

En secteurs IIAU2 et IIAU3 sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif entrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - o portant sur la totalité de chacun des secteurs IIAU2 et IIAU3 ;
 - o respectant un intensité de construction minimum de 20 logements / ha ou de 2 000 m² de surface de plancher / ha ;
 - o et, concernant le secteur IIAU2, compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

En secteur IIAUa sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de l'avis favorable du SPANC en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement.

Sur le secteur IIAU4 sont autorisés sous conditions :

- Une construction à destination d'habitation, à condition :
 - o d'être destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations du secteur ;
 - o d'être réalisée simultanément ou postérieurement aux installations auxquelles elle est liée ;
 - o que sa surface de plancher reste inférieure à 100 m².
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

En outre, les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

Par ailleurs, sur l'ensemble des secteurs IIAU2, IIAU3 et II AUa :

Tout projet à destination d'habitation de plus de 20 logements devra obligatoirement affecter 30% au moins du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux.

Ce seuil de 20 logements s'applique également aux opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis valant division...); dans ce cas, l'obligation d'affecter 30% du nombre de logements à des logements locatifs sociaux s'applique de façon globale au programme de logement 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, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. La largeur minimum est fixée à 5,50 m pour un accès à double sens de circulation.

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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les pistes de défense contre l'incendie (DFCI).

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD 610)

Les accès aux opérations et constructions doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et les groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

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. La largeur minimale des voies nouvelles à double sens de circulation est fixée à 5,50 m.

En secteur IIAU2, le dimensionnement des voies nouvelles à créer ou aménager devra respecter les indications portées en orientations particulières d'aménagement.

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 seront dans toute la mesure du possible évitées. En cas d'impossibilité, elles ne pourront desservir plus de 5 lots ou constructions, exception faite en secteur IIAUa où la limite est fixée à 20 lots ou constructions ; elles devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault ; elles intégreront, 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 par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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 RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à Montpellier Méditerranée Métropole (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 conformément à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé Publique.

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.

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.

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 Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

En secteur IIAUa, dans le cas de construction, de réhabilitation, extension ou changement de destination sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, le pétitionnaire pourra proposer une filière d'assainissement non collectif sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur et aux préconisations du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 vidange 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. Le pétitionnaire devra donc justifier de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet.

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 et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, opérations soumises à permis d'aménager et permis valant division de plus de 4 logements, les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, sur la base des obligations opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour rappel en 2014 : volume de rétention de 120 l/m² imperméabilisé, débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant intervention). 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 grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et 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.

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 (poteaux normalisés de débit adapté).

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement 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 Montpellier Méditerranée Métropole.

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.

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 à des propriétés riveraines.

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

Secteurs IIAU2 et IIAU3 :

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques ; le recul obligatoire est fixé à 5 mètres minimum pour les garages de façon à ménager une place de stationnement privative devant, en l'absence de garages groupés.

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.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

L'implantation en limite du domaine public est toutefois autorisée dans le cadre de constructions groupées (maisons en bande) ou d'habitat collectif.

Par ailleurs, des dispositions différentes sont admises :

- pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs ...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- lorsque le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment.
- pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et situées en prolongement de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.

Secteur IIAUa :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Toutefois, 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, abris et locaux conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Le projet permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, de valeur ou en bon état elle-même implantée à moins de 5 m de l'alignement, sous réserve qu'il présente une unité architecturale avec celle-ci.
- lorsque le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment.
- pour les piscines qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement, sous réserve d'une hauteur maximale de 0,60 m par rapport au terrain naturel.
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et situées en prolongement de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.

Secteur IIAU4 :

Non réglementé.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteurs IIAU2 et IIAU3 :

Les constructions seront implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales dans le cas de maisons groupées (maisons en bande), à l'exception des limites du macro-lot concerné où un recul de 3,00 mètres minimum devra être respecté.
- soit sur une limite séparative latérale dans le cas de maisons jumelées ; sur l'autre limite séparative, la construction devra respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, 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.
- soit en retrait des limites séparatives latérales, dans le cas de maisons isolées, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, 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. Dans ce cas, sont seules autorisées en limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 4,00 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur totale de 10 mètres mesurés sur la limite séparative considérée ; la somme des longueurs des constructions ou parties de constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même unité foncière ne pourra par ailleurs excéder 10 mètres.

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

Sur la limite de fond de parcelle, un recul minimum de 3,00 mètres devra être respecté.

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, abris et locaux conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être située en prolongement de la construction, les terrasses ne seront soumises qu'à un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Secteur IIAUa :

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 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, la construction d'un bâtiment jouxtant la limite séparative peut être autorisée :

- Soit lorsque la hauteur de la construction, mesurée au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 4 mètres ; la somme des longueurs des constructions ou parties de constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même unité foncière ne pourra par ailleurs excéder 10 mètres.
- Soit lorsque le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative, de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou – 1,00 mètre) ; dans ce cas, il faut impérativement que 2/3 au moins de la façade du projet de construction soient adossés à la façade du bâtiment existant sur le fonds voisin et implanté en limite séparative.
- Soit lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière, pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Soit dans le cadre d'une opération d'ensemble pour permettre la réalisation de maisons groupées ou jumelées, à l'exception des limites d'emprise du terrain où seules sont autorisées les constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 m et de longueur totale, mesurée sur la ou les limites séparatives, inférieure ou égale à 10 mètres .

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 de l'existant sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée dans la limite de 4 mètres mesurés sur la limite ou sur chacune des limites séparatives, et ce une seule fois (extension de type véranda.....)

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, abris et locaux conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront être implantés différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques (machinerie) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés ; ils seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

Sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être située en prolongement de la construction, les terrasses ne seront soumises qu'à un recul minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Secteur IIAU4 :

Non réglementé, à l'exception des limites du secteur IIAU4 où les constructions et installations devront respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres).

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

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale au sol de son volume, hors débords de toiture et surplombs.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 30% de la superficie totale des secteurs II AU2 et II AU3 soumis à opération d'ensemble ;
- 30% de la surface de chaque unité foncière en II AUa.

Cette limitation ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU et dont l'emprise au sol excèderait le pourcentage imposé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

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

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-après ; la partie en élévation ou en décaissement des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

Hauteur maximale

Secteurs IIAU2 et IIAU3 :

- Habitat individuel : 8,00 m de hauteur totale ou 6,50 m au point le plus haut de la façade principale ou nu dominant, avec au plus 2 niveaux (R+1)
- Habitat intermédiaire ou collectif : 12,00 m de hauteur totale ou 11,00 m au point le plus haut de la façade principale ou nu dominant, avec au plus 3 niveaux (R+2) dont un dernier niveau en attique (angle de retrait de 45° à partir du point le plus haut de la façade)

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Secteur IIAUa : 8,00 m de hauteur totale avec au plus 2 niveaux (R+1).

Secteur IIAU4 : 8,00 m de hauteur totale ou 6,50 m au point le plus haut de la façade principale ou nu dominant

La règle de hauteur ci-dessus ne s'applique pas aux équipements 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, faux pans de bois, 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.

VOLUME

Les volumes des constructions devront rester simples (privilégier parallélépipèdes).

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

TOITURE

Sont admises :

- Les toitures en pentes, couvertes en tuiles canal de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes ; sauf exception, les façades devront être orientés parallèlement à la voie principale (voie sur laquelle se fait l'accès à la parcelle). Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
- Les toitures terrasses dans la limite de 20% de la superficie totale de toiture de la construction.
- Néanmoins, dans les secteurs IIAUa et IIAU3 : les toitures terrasses végétalisées et non accessibles par le bas sont autorisées, dans la mesure où elles sont d'une superficie limitée, qu'elles s'intègrent dans le proche environnement et qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et paysages urbains.

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 une acrotère de hauteur suffisante.

FACADES

Toutes les façades 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.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits de l'agglomération ; les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre d'un projet architectural de qualité, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux sites et paysages naturels ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôture avoisinantes.

Sur l'ensemble des secteurs IIAU2, IIAU3 et IIAUa :

- **Les clôtures sur rue** auront une hauteur maximale de 1,70 mètres, mesurée à partir du niveau de la rue. Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, enduit sur les deux faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale et surmonté d'un grillage ou de lisses de bois éventuellement doublé d'une haie vive ; **en outre en secteur IIAUa**, les clôtures sur rue pourront également être constituées d'un mur plein enduit sur les deux

faces dans une teinte en harmonie avec celle de la construction principale, d'une hauteur maximale de 1,70 m .

- **Les clôtures en limites séparatives** auront une hauteur maximale de 1,70 mètres, mesurée à partir du niveau du terrain naturel ; elles seront réalisées soit en mur plein enduit sur les deux faces, soit en grillage doublé d'une haie vive, soit en claustras de bois ou PVC servant de brise vues.

L'aspect des clôtures n'est pas réglementée en **secteur IIAU4** pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ; pour la construction à destination de logement de fonction autorisée en application des articles 1 et 2 précédents, les clôtures seront obligatoirement en grillage doublé d'une haie vive.

Sur l'ensemble des secteurs IIAU2, IIAU3, II AU4, IIAUa : pour toute les clôtures, sont interdits les grillages souples, brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois ; seules des haies végétales peuvent se rajouter aux clôtures.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être :

- encastrées dans le mur de clôture ou muret technique,
- intégrées au mur de façade,
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique.

3 - Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sur rue ou espace public sont interdits.

4 – Paraboles

L'implantation des paraboles en façade sur rue est interdite. Elles seront placées en toiture, dans les courettes et parties privatives des propriétés où elles seront invisibles de l'espace public

EXCEPTIONS

Les prescriptions précédentes relatives aux toitures, façades, divers et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments scolaires, hospitaliers, sanitaires, sportifs, socioculturels et équipements d'infrastructure.

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements. Ce ratio ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-dessous.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,00 m en cas de stationnement linéaire le long d'une voie) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
 - o au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher ou plus.

Dans le cas d'opération d'ensemble à destination d'habitat, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation des garages.

Pour toute opération de plus de 2 logements, il est en outre exigé une place de stationnement supplémentaire par logement.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre.
- Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite : une place de stationnement pour 2 lits.

- Pour les établissements scolaires et d'enseignement : 1 place de stationnement par classe pour le 1^{er} degré et 2 places de stationnement par classe pour le 2nd degré.

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

Toute aire de stationnement de plus de 500 m² doit être équipée :

- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées drainantes, noues...);
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles et cycles à pédalage assisté des résidents du bâtiment, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements.

La réalisation de locaux destinés au stationnement cycles et les cycles à pédalage assisté est également exigée pour les constructions à usage d'industries, de services publics, d'ensembles commerciaux, d'établissements accueillant des spectacles cinématographiques, de bureaux d'un unique propriétaire dont le bâtiment a une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places.

L'espace de stationnement des cycles et cycles à pédalage devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties ou imperméabilisées, les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

En secteurs IIAU2 et IIAU3 : non règlementé

En secteur IIAUa : 50% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés, dont 30% au moins de la superficie totale en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives). Des dispositifs d'arrosage automatique de type goutte à goutte sont préconisés.

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 les dispositions ci-avant, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

SECTEUR II AU1

Caractère de la zone

Le secteur II AU1 des Plans est un secteur à vocation principal d'habitat qui ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU.

Le secteur IIAU1 est pour partie inclus dans les zones de risque inondation délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement du secteur II AU1.

Le secteur II AU1 est pour partie inclus dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté préfectoral n° DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitations, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit ainsi délimités 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 et aux articles R. 571-32 à R. 571-43 du Code de l'Environnement.

<p style="text-align: center;">SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p>
--

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction, occupation ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur ; en outre, toute opération d'aménagement d'ensemble incompatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier du PLU est interdite.

- Les constructions à destination d'activités artisanales, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les 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.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales et artisanales, d'équipement public ou d'intérêt collectif entrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
 - o portant sur la totalité du secteur II AU1 ;
 - o compatible avec l'orientation d'aménagement d'ensemble figurant au PLU ;
 - o comportant une surface de plancher totale maximale de 38 500 m² dont 3 000 m² à destination d'équipements publics et 35 500 m² à destination de logements et d'activités (commerces, artisanal et bureaux) de proximité.
 - o dont le programme de logements comporte 25% au moins de logements locatifs aidés.

Les constructions à destination d'activités artisanales sont autorisées à l'intérieur de cette opération d'ensemble à condition de ne pas relever du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, de ne pas être source de nuisances pour le voisinage et de ne pas être en contradiction avec le caractère résidentiel du secteur (en ce sens, l'implantation de l'activité artisanale au sein du secteur II AU1 devra être dûment justifiée au regard notamment de l'absence de nuisances et de risques et de son caractère d'activité de proximité).

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et ou à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

Les divisions foncières d'unités foncières déjà bâties ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 ci-après.

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, de protection civile et de collecte des déchets. La largeur minimum est fixée à 5,50 m pour un accès à double sens de circulation.

Le dimensionnement des accès devra par ailleurs respecter les indications portées en orientation particulière d'aménagement.

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.

Toute création d'accès nouveau sur les routes départementales est interdite sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD 610)

Les accès aux opérations et constructions doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération d'ensemble peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et les groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

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. La largeur minimale des voies nouvelles à double sens de circulation est fixée à 5,50 m.

Le dimensionnement des voies nouvelles à créer ou aménager devra par ailleurs respecter les indications portées en orientation particulière d'aménagement.

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 seront dans toute la mesure du possible évitées. En cas d'impossibilité, elles ne pourront desservir plus de 5 lots ou constructions, et devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations du Service Gestion Prévention des Déchets de Montpellier Méditerranée Métropole.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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 RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à Montpellier Méditerranée Métropole (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 conformément à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé Publique.

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.

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.

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 Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 vidange 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.

S'agissant d'une opération d'ensemble, l'aménageur devra réaliser à sa charge exclusive, les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération d'aménagement sur la base des obligations réglementaires opposables à la date de dépôt de l'autorisation d'aménagement. 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 rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. Une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et 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 dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

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 (poteaux normalisés de débit adapté).

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques, hors cheminements piétonniers.

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.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Cas particuliers :

Des dispositions différentes sont admises :

- pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abris et locaux conteneurs ...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.
- pour les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et situées en prolongement de la construction principale, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative latérale :
 - o dans le cas d'habitations groupées ou maisons en bande ; la hauteur des constructions mesurée sur les limites séparatives latérales est limitée à 8,00 m.
 - o ou sous réserve que la construction ou partie de construction implantée sur la limite séparative ne dépasse pas une hauteur, mesurée sur la limite séparative, de 5,00 mètres et une longueur, mesurée sur la limite séparative, de 10,00 mètres ; la somme des longueurs des constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même parcelle ne peut en tout état de cause excéder 10,00 mètres.

- soit en retrait minimum d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, 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 ; ce retrait est ramenée à 2 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée (R+0).

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

Sur la **limite de fond de parcelle**, un recul minimum de 3,00 mètres devra être respecté.

Cas particuliers :

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, abris et locaux conteneurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- Les piscines ne dépassant pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; si leur hauteur par rapport au terrain naturel dépasse les 0,60 m, elles devront obligatoirement respecter un retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et situées dans le prolongement de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit du lot jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

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

Hauteur maximale

- Habitat individuel : 8,00 m de hauteur totale avec au plus 2 niveaux (R+1).
- Habitat intermédiaire ou collectif : 12,00 m de hauteur totale avec au plus 3 niveaux (R+2) dont un dernier niveau en attique (angle de retrait de 45° à partir du point le plus haut de la façade)
- Autres destination : la hauteur maximale est celle définie pour la destination principale du bâtiment.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements 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 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, faux pans de bois, 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 constructions annexes devront être traitées avec le même soin et la même écriture architecturale que le bâtiment dont elles dépendent.

VOLUME

Les volumes des constructions devront rester simples.

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

TOITURE

Sont seules admises les toitures en pentes, couvertes en tuiles de terre cuite d'aspect tuiles canal, de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes et ne pourront excéder 35% ; sauf exception, les faitages devront être orientés parallèlement à la voie principale (voie sur laquelle se fait l'accès à la parcelle). Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, sous réserve du respect du cahier des préconisations architecturales et paysagères de la ZAC

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture.

FACADES

Toutes les façades seront traitées 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.

Les façades seront soit en pierres locales, soit enduites.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits de l'agglomération ; le cahier des préconisations architecturales et paysagères de la ZAC précisera la palette de couleurs à utiliser. Les enduits devront respecter une granulométrie fine (enduits talochés fins ou lissés ou grattés) ; les enduits écrasés, type rustique ou à forte rugosité sont interdits.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...), sous réserve du respect du cahier des préconisations architecturales et paysagères de la ZAC

CLÔTURES

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elle font partie intégrante.

Les clôtures en limite des voies et espaces publics seront réalisées par l'aménageur. Elles auront une hauteur maximum de 1,60 m et seront constituées :

- soit d'un barreaudage métallique de 1,60 m de hauteur ;
- soit d'un mur bahut enduit ou habillé de pierres locales de 1,00 m de hauteur maximum surmonté d'un barreaudage métallique ;

Ces clôtures seront doublées à l'intérieur des lots d'une haie végétale.

Les coffrets techniques seront habillés par une grille et encadrés dans un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Les clôtures mitoyennes entre parcelles individuelles seront réalisées par les acquéreurs ; elles seront constituées :

- soit d'un mur de 1,60 m de hauteur maximale, en pierres locales ou enduit ;
- soit d'un mur bahut en pierres locales enduit de 1,00 m de hauteur maximum surmonté d'un grillage rigide, pouvant être doublé d'une haie vive, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 1,60 m ;
- soit d'un grillage rigide de 1,60 m de hauteur maximale, obligatoirement doublé d'une haie vive.

L'acquéreur pourra se clôturer en retour des places de stationnement ; cette clôture devra obligatoirement être composé d'un mur bahut enduit de 1,60 m de hauteur et d'au moins 5 m de long ; un portillon de 1,60 m de hauteur maximum pourra être intégré à ce mur. Ces places de stationnement ne pourront être fermées par un portail.

Les portails d'entrée et les portillons ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 m ; leur couleur sera identique à celle du barreaudage des clôtures sur voie.

NB : Les clôtures en limite du périmètre de ZAC pourront le cas échéant présenter une hauteur et un aspect différents

Pour toute les clôtures, sont interdits les grillages souples, brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois ; seules des haies végétales peuvent se rajouter aux clôtures.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être :

- encastrées dans le mur de clôture ou muret technique,
- intégrées au mur de façade,
- ou installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique.

3 - Climatiseurs

Les groupes de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer.

4 – Paraboles

Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer.

EXCEPTIONS

Les prescriptions précédentes relatives aux toitures, façades, divers et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments scolaires, hospitaliers, sanitaires, sportifs, socioculturels et équipements d'infrastructure.

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées (emprise de la chaussée et trottoirs), sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Ce ratio ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement latéral, perpendiculaire ou en épi notamment) pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-dessous.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,50 m (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et une longueur de 5 m ; la largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

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.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - o au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
 - o au moins deux place de stationnement par logement de 60 m² de surface de plancher ou plus.

Dans le cas d'opération d'ensemble à destination d'habitat, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation des garages.

Il est par ailleurs exigé dans le cas d'opération d'ensemble, une place de stationnement supplémentaire par logement, soit en bandes de stationnement longitudinal intégrées au profil des voies, soit en placette de regroupement.

Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

- Pour les commerces et constructions à destination d'artisanat: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.
- Pour les constructions à usage de bureau, y compris ~~les bâtiments publics~~ : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif: la surface de stationnement sera dimensionnée au regard de la destination et des besoins générés.

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

Toute aire de stationnement de plus de 500 m² doit être équipée :

- de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, chaussées drainantes, noues...);
- de dispositifs de dépollution.

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 précédentes en matière d'aires de stationnement, 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 ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles les bâtiments neufs accueillant un service public, ou ayant un usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, doivent permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Si la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride

rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des cycles et les cycles à pédalage assisté des résidents du bâtiment, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements.

La réalisation de locaux destinés au stationnement cycles et les cycles à pédalage assisté est également exigée pour les constructions à usage d'industries, de services publics, d'ensembles commerciaux, d'établissements accueillant des spectacles cinématographiques, de bureaux d'un unique propriétaire dont le bâtiment a une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places.

L'espace de stationnement cycles et des cycles à pédalage assisté devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire (activités et bureaux) constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Les arbres existants devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

30% au moins de la superficie totale du secteur II AU1 devront être composés d'espaces publics non bâtis dont la moitié au moins traités en espaces verts publics. Les essences végétales préconisées seront portées au Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes de stationnement longitudinal doivent être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre 2 places successives).

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront traités en espaces paysagers, sauf impossibilité technique.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

ZONE IV AU

Caractère de la zone

La zone IVAU est une zone à vocation d'activités située en entrée Nord de RESTINCLIERES dont il convient, du fait de sa position stratégique, de limiter le développement, dans l'attente d'un projet global de requalification et d'aménagement.

La zone IVAU est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitées par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone IVAU est par ailleurs pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier.

<p style="text-align: center;">SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p>
--

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'activités artisanales ou industrielles, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux.
- L'extension des constructions existantes quelle que soit leur destination.
- Le changement de destination des constructions existantes.
- 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'attractions
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être autorisés :

- L'entretien et la réhabilitation, dans le volume existant, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.

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.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration 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.

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.

Accès en bordure des voies bordées d'arbres (RD 610)

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres.

Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour des opérations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; 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....).

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.

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.

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 Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

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 vidange de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés 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. Le pétitionnaire devra donc justifier de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet, en prenant en compte le cas échéant les ouvrages de rétention et de régulation à réaliser sur l'unité foncière du projet.

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 et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

De façon générale, les dispositifs de rétention seront dimensionnés sur la base de la réglementation opposable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour rappel, en 2014 : volume de rétention de 100 l/m² imperméabilisé, débit de fuite calé sur l'occurrence biennale avant réalisation).

Les grandes surfaces imperméabilisées peuvent être soumises aux dispositions de l'article 10 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être mises 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, dans la mesure du possible, privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....)

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

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Montpellier Méditerranée Métropole.

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 parcelles et caché à la vue sur par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

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

Les constructions doivent être respecter un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements d'infrastructure qui peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

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 chéneaux, 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.

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.

Les enduits devront respecter le nuancier défini par la commune.

Les bardages métalliques et autres matériaux industrialisés devront respecter le nuancier défini par la commune ; ils devront être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de façade, de rives, de costières, raccords d'angle).

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

CLÔTURES

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces, d'une hauteur maximale de 1,70 m mesurée à partir du terrain naturel ;
- Soit d'un grillage, monté sur des poteaux métallique de section ronde ou rectangulaire, de teinte verte ;
- Soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée à partie du terrain naturel et surmonté d'un grillage.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique.

2 - Compteurs

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre.

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs). 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 établissements, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties ou imperméabilisées, les plantations existantes devront dans la mesure du possible être conservés ou à défaut être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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 terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendie de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

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 logement nécessaires à l'exploitation).

La zone A est pour partie incluse dans les zones de risque inondation délimitée par le PPRI de l'Etang de l'Or Nord et portées aux documents graphiques du PLU. A ces zones d'aléa correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions générales du présent règlement ; ces prescriptions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A inclut ainsi un secteur Ar inconstructible car situé en zone rouge du PPRI en centre village.

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, hors secteur Ar :

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, exceptions faites de celles autorisées par 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 relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les habitations légères de loisirs, caravanes.
- Les terrains de camping ou 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 résidence mobiles de loisirs.
- Les abris jardin.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.
- Les éoliennes.
- Les parcs photovoltaïques.
- Les exhaussements et affouillements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone ou à l'exploitation agricole et à la gestion et rétention des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation).

En secteur Ar sont seuls autorisés :

- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ou visant à la protection contre les inondations. Une étude hydraulique devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à en annuler les effets et les conditions de leur mise en sécurité. Elle devra en outre faire apparaître les conséquences d'une crue exceptionnelle.
- Les terrassements après étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues.

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

Sont autorisés en zone A, hors secteur Ar :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation agricole d'une part et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation d'autre part (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services gestionnaires). Un seul logement sera autorisé par exploitation, sous réserve de respecter l'ensemble des trois conditions suivantes :
 - o être intégrée et accolée au volume du bâtiment d'exploitation,
 - o ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher,
 - o avoir une surface de plancher n'excédant pas un tiers de la surface de plancher totale 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 (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services gestionnaire), sans changement de destination et dans la limite 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant 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 travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans 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 à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que le sinistre ne soit pas l'inondation en zone inondable du PPRI. En zone inondable du PPRI, la reconstruction après un sinistre autre que l'inondation ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- 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 SHOB de ces bâtiments et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, 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.
- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et la rétention des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation).

La constructibilité des terrains est conditionnée à l'avis favorable du SPANC et à la possibilité de protéger les captages privés assurant l'alimentation en eau potable des constructions, conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- Une superficie de terrain suffisante pour assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 : En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Article R111-11 : Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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.

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 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.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

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.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour tout projet neuf, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur et à l'avis du SPANC.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, 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 nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et à l'avis du SPANC.

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 (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département.

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. 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 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

Les constructions à destination d'habitation devront être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 35 mètres de l'axe de la RD 610 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

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

- équipements d'infrastructure qui peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- le projet porte sur la réfection, la réhabilitation, la surélévation, le changement de destination de constructions existantes.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celle prévues à l'alinéa précédent peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, le changement de destination, la réhabilitation 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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale au sol de son volume, hors débords de toiture et surplombs.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations implantées sur une même unité foncière ne pourra excéder à la fois 1 000 m² et 10% de la superficie de la dite unité foncière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à :

- 7,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1) pour les constructions à destination d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole.
- 10,00 m pour les bâtiments d'exploitation et hangars agricoles et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; exceptionnellement, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, dès lors qu'elles sont effectivement indispensables à l'exploitation agricole.

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...).

Les constructions neuves devront respecter les dispositions suivantes :

- 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).
- La volumétrie des constructions devra être simple ; les édifices hors d'échelle sont proscrits.
- Les murs de façades seront en maçonnerie enduite ; une seule couleur est autorisée par bâtiment. L'emploi de la pierre ou du bois est autorisé dans le cadre de projets architecturaux de qualité. L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.
Les couvertures seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de matériaux de teinte similaire et mats, de pente comprise entre 25 et 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.

Article 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs). Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties, 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 les dispositions ci-avant, les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

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.

La zone N inclut :

- quelques secteurs Nh délimités autour des constructions d'habitation existantes au sein de la zone agricole A ou de la zone naturelle N.
- un secteur Ne délimité autour de la station d'épuration intercommunale RESTINCLIERES – Beaulieu.

<p style="text-align: center;">SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p>
--

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur la zone N, sont interdits :

- Les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation, sauf en secteur Nh dans les conditions définies par l'article 2.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisirs et les caravanes,
- Les terrains de camping ou de caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classées en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports et loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les abris de jardins.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les éoliennes et les parcs ou « fermes » photovoltaïques,
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

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

Sur l'ensemble de la zone N, hors secteur Ne, sont autorisés :

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans 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 à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que le sinistre ne soit pas l'inondation en zone inondable du PPRI. En zone inondable du PPRI, la reconstruction après un sinistre autre que l'inondation ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.

En outre, sont autorisés, en secteurs Nh:

- Une extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et ce une seule fois.

En secteur Ne, ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Sur l'ensemble de la zone N, la constructibilité des terrains est toutefois conditionnée à l'avis favorable du SPANC et la possibilité de protéger les captages privés assurant l'alimentation en eau potable des constructions, conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme :

- Un seul point d'eau situé sur l'assiette foncière du projet ;
- Une superficie de terrain suffisante pour assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 : En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Article R111-11 : Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

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.

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 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.

Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale.

Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

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.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, 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 et aux prescriptions du SPANC, et assurer une protection sanitaire du captage assurant l'alimentation en eau potable.

Eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour tout projet neuf, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur et à l'avis du SPANC

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, 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 nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur et à l'avis du SPANC.

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 (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de RESTINCLIERES.

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Supprimé

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

- 35 mètres de l'axe de la RD 610 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales ;
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois, des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admis dans les cas suivants :

- équipements d'infrastructure qui peuvent être implantés différemment suivant leur nature.
- installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- le projet porte sur la réfection, la réhabilitation ou **en secteurs Nh**, l'extension de constructions existantes.

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 – Emprise au sol

Sans objet

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

Hauteur maximale

En **secteur Nh**, la hauteur maximale est fixée à 7,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1).

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En secteur Nh, l'extension des constructions existantes devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant (en terme de matériaux et couleurs notamment); 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...).

Article 12 – Stationnement

Sans objet

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

Hors emprises bâties, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Toutefois, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 « Prévention des incendies de forêts – débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé

