



## Modification n°2 du PLU de Clapiers | Additif au rapport de présentation |







## Table des matières

1	Introduction .....	5
<b>Objet 1  </b>	<b>Modification du zonage du centre ancien .....</b>	<b>11</b>
1	Motif de la modification .....	13
2	Objet de la modification.....	17
3	Incidences de la modification sur les pièces du PLU .....	21
4	Incidences environnementales.....	24
<b>Objet 2  </b>	<b>Clarification de l'article 7 du règlement en zone UD .....</b>	<b>25</b>
1	Motif de la modification .....	27
2	Objet de la modification.....	27
3	Les incidences sur les pièces du PLU.....	28
4	Incidences environnementales.....	31
<b>Objet 3  </b>	<b>Maitrise de l'imperméabilisation du secteur UD6.....</b>	<b>33</b>
1	Motif de la modification .....	35
2	Objet de la modification.....	36
3	Incidence de la modification sur les pièces du PLU .....	38
4	Incidences environnementales.....	40
<b>Objet 4  </b>	<b>Modification du règlement de la zone UD1a .....</b>	<b>41</b>
1	Motif de la modification .....	43
2	Objet de la modification.....	45
3	Incidence sur les pièces du PLU .....	46
4	Incidences environnementales.....	49
<b>Objet 5  </b>	<b>Adaptation du règlement de la zone IIAU3.....</b>	<b>51</b>
1	Motif de la modification .....	53
2	Objet de la modification.....	54
3	Incidence de la modification sur les pièces du PLU .....	55
4	Incidences environnementales.....	63
<b>Objet 6  </b>	<b>Création d'un sous zonage UD7 et d'un EBC .....</b>	<b>65</b>
1	Motif de la modification .....	67
2	Objet de la modification.....	68
3	Incidence de la modification sur les pièces du PLU .....	70
4	Incidences environnementales.....	91



## 1 | Introduction

### A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Clapiers, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 24 janvier 2013, a fait l'objet d'une modification, de 2 modifications simplifiées et d'un arrêté préfectoral emportant mise en compatibilité du PLU.

### B | Objets de la modification n°2

Ce dossier présente la deuxième modification du PLU de Clapiers avec les objets suivants :

- > **Objet n°1** : Modification du zonage
- > **Objet n°2** : Clarification de l'article 7 en zone UD
- > **Objet n°3** : Maitrise de l'imperméabilisation du secteur UD6
- > **Objet n°4** : Modification du règlement de la zone UD1a
- > **Objet n°5** : Adaptation du règlement de la zone IIAU3
- > **Objet n°6** : Création d'un sous zonage UD7 et d'un EBC

### C | Régime juridique de la modification

L'ensemble des articles cités dans les développements suivants est issu du Code de l'Urbanisme. A défaut, le code de référence est précisé.

#### # *Les conditions de fond*

#### **Article L153-31 du code de l'urbanisme :**

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### **Article L153-36 du code de l'urbanisme :**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune



décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### # *Les conditions de forme*

#### **Article L153-37 du code de l'urbanisme :**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-39 du code de l'urbanisme :**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

#### **Article L153-40 du code de l'urbanisme :**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-41 du code de l'urbanisme :**

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### **Article L153-43 du code de l'urbanisme :**

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

#### **Article L153-44 du code de l'urbanisme :**

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L153-23 à L153-26.

## # Application des dispositions transitoires

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la présente modification du PLU est régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 du susdit décret prévoit le régime dérogatoire suivant :

« VI. - Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. (...) Les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité ».

Dans les développements suivants, les articles relatifs à la partie législative du code de l'urbanisme se réfèrent donc au nouveau régime tandis que les articles relatifs à la partie réglementaire se réfèrent au régime antérieur.

**Les différents objets de la modification relèvent bien du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.**

## D | Régime juridique de l'évaluation environnementale

Au terme du décret susvisé, les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale dans les seuls cas visés aux articles L104-1° à L104-3.

### Article L104-1 du code de l'environnement :

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;

5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.

**Article L104-2 du code de l'environnement :**

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

**Article L104-3 du code de l'environnement :**

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Le territoire de la commune de Clapiers est intercepté par une zone de protection spéciale (directive habitat) Le Lez.

Compte tenu :

- > de la nature purement réglementaire et graphique des modifications entreprises par la présente procédure ;
- > que les modifications réglementaires, procédant essentiellement de la définition de règles morphologiques des espaces urbanisés, n'ont ainsi ni pour objet ni pour effet d'autoriser des travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les sites Natura 2000 ;



- > que les modifications graphiques ne sont pas susceptibles de modifier directement ou indirectement les habitats et les espèces protégées par ces sites ou d'attenter à leur préservation ni à celle des corridors écologiques identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon marquant des continuités entre le territoire communal et les sites Natura 2000 ;

Il en ressort donc que la présente procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et en particulier sur un site Natura 2000. **Une demande d'examen au cas par cas est formulée auprès de la Mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe).**

## **E | Contenu du dossier**

Le dossier de modification comprend les éléments suivants :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Clapiers justifiant les modifications citées en objet et présentant les modifications réalisées sur le règlement et le zonage du PLU ;
- Le règlement du PLU modifié ;
- Le zonage du PLU modifié.





## Objet 1 |

Modification du zonage du  
centre ancien





## 1 | Motif de la modification

La silhouette villageoise de la commune de Clapiers est fortement marquée par l'histoire de son développement urbain.

A la fin du Moyen-Âge, Clapiers se présente comme un bourg fortifié, de forme arrondie, entre l'actuelle rue de la Poste et la rue de Vendargues. Cet espace clos est dominé par une chapelle accolée à deux tours surmontées d'un clocher, au pied de laquelle s'étend un cimetière entouré d'un grand mur.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, avec l'arrivée du chemin de fer dans la région et le développement de la viticulture, le village se développe pour accueillir environ 300 habitants, la chapelle est agrandie et le cimetière attenant transféré dans le nouveau cimetière du Bois de Calvaire. A cette époque, les propriétaires, qui ont pu bénéficier de la prospérité viticole, ont alors commencé à construire des habitations plus vastes le long du chemin élargi de Clapiers à Montferrier. C'est sur cette même rue que fut construite en 1878 l'école Publique, dans le cadre des Lois Jules Ferry, ainsi que le Château de style néogothique.



La fin du XIX<sup>ème</sup> siècle vit l'installation d'un réservoir, à côté de l'église, alimenté par la source et l'éolienne. Le Maire de l'époque, Monsieur Caussel, fit planter en pins d'Alep toutes les collines Nord ; le propriétaire du Mas de Paul agit de même au Sud, sur les collines entourant l'actuel collège.

Entre 1900 et 1960, la structure même du village et le paysage environnant sont pratiquement restés inchangés. Ce n'est qu'à partir des années 1960 que le village a rapidement évolué, par le développement de nombreux quartiers pavillonnaires, en continuité du centre ancien du village.

En 40 ans, alors que la population de l'agglomération montpelliéraine a été multipliée par deux, l'espace urbanisé a lui été multiplié par 10. La commune de CLAPIERS n'a pas échappé à ce phénomène d'étalement urbain. La zone urbaine couvre aujourd'hui plus de 200 hectares, alors que le centre ancien ne représente qu'à peine 4 hectares.

**Morphologie du centre ancien de Clapiers :** Le noyau ancien de Clapiers, de forme ovale et dominé par l'Eglise, est perché sur un piton ; sa surface, moins de 4 hectares, est très réduite par rapport à l'ensemble de la zone urbaine de la commune.



Au Sud, Rue de la Poste, l'ancien rempart est encore perceptible ; la rangée de maisons adossées à celui-ci est à demi enterrée, la rue de la Poste étant située 1 étage au-dessous de la rue Cantonade, à l'intérieur de l'ancienne enceinte.

Le tissu bâti du noyau primitif est constitué de petites maisons jointives sur des parcelles totalement bâties ; on recense parmi elles deux anciennes maisons patriciennes dont une possède un pigeonnier et une tour.

Une première extension du village vient s'accoler en contrebas au Sud (rue de la Poste) et à l'Est (rue des Pins). Le tissu urbain est là encore principalement constitué de petites parcelles totalement bâties avec des maisons en bande dont beaucoup de type cellules de base (voir plus loin).

A l'Ouest et au Nord, une deuxième extension du village peut être datée du XIX<sup>ème</sup> siècle, avec un important bâti lié à la viticulture, grandes caves et maisons vigneronnes. Les parcelles sont plus grandes et comportent des espaces privés extérieurs, cours et jardins.

L'originalité du centre ancien de Clapiers réside dans son implantation sur un relief, avec pour conséquence :

- > la réalisation de murets de soutènement, généralement en moellons apparents ;
- > la construction d'escaliers extérieurs.
- > un décalage des niveaux entre l'avant et l'arrière des constructions, notamment en limite du noyau initial et de la première extension urbaine. L'intérieur du noyau ancien est en effet situé un étage au-dessus de l'extérieur, en particulier à l'emplacement des anciens remparts.

Le centre ancien se caractérise donc par des formes urbaines spécifiques. Trois grandes typologies bâties peuvent être distinguées : la maison de village, la maison vigneronne et la maison bourgeoise.

**La maison de village :** Située principalement en bordure du noyau ancien - rue de la Poste et rue du Château - le type initial de la cellule villageoise de base est constitué d'une seule travée sur 2 niveaux, bien souvent composée d'une seule pièce sur rue avec un rez-de-chaussée habitable. La distribution se fait par un escalier vertical partant devant la porte d'entrée donnant sur la rue. Les maisons sont généralement accolées sur trois côtés et les façades anciennes sont composées sans symétrie. Cet habitat, surtout quand il est enchâssé sur 3 côtés, a une habitabilité médiocre. Il représente toutefois un



potentiel de réhabilitation, pour des petits logements indépendants destinés à des personnes seules ou à des couples à revenus modestes. Le type initial évolue au cours du temps, avec une deuxième trame en largeur et surtout, la présence d'une cour arrière qui permet la double orientation du logement et contribue à en améliorer l'habitabilité. L'architecture ancienne de ces maisons modestes a souvent été dénaturée ; subsistent toutefois l'échelle du bâti, le camaïeu des couleurs d'enduits et dans une moindre mesure, l'unité de traitement des percements. Ces bâtiments modestes n'ont pas une grande qualité architecturale, pris un à un. Par contre, leur alignement produit un effet esthétique indéniable, qui fait le charme du vieux village.

**La maison vigneronne** : elle se compose d'un étage d'habitation sur un rez-de-chaussée mixte : remise viticole et habitation. La façade peut prendre une facture raffinée avec des encadrements de baies en pierres taillées. La composition est peu symétrique, la porte d'entrée restant décalée sur un côté ; seule la fenêtre au-dessus du portail agricole s'aligne sur celui-ci. Cet habitat peut se recycler en maison de ville familiale de bonne qualité, la remise agricole pouvant alors être transformée en garage. Très peu de maisons vigneronnes d'origine qui n'aient été fortement remaniées peuvent encore être observées.

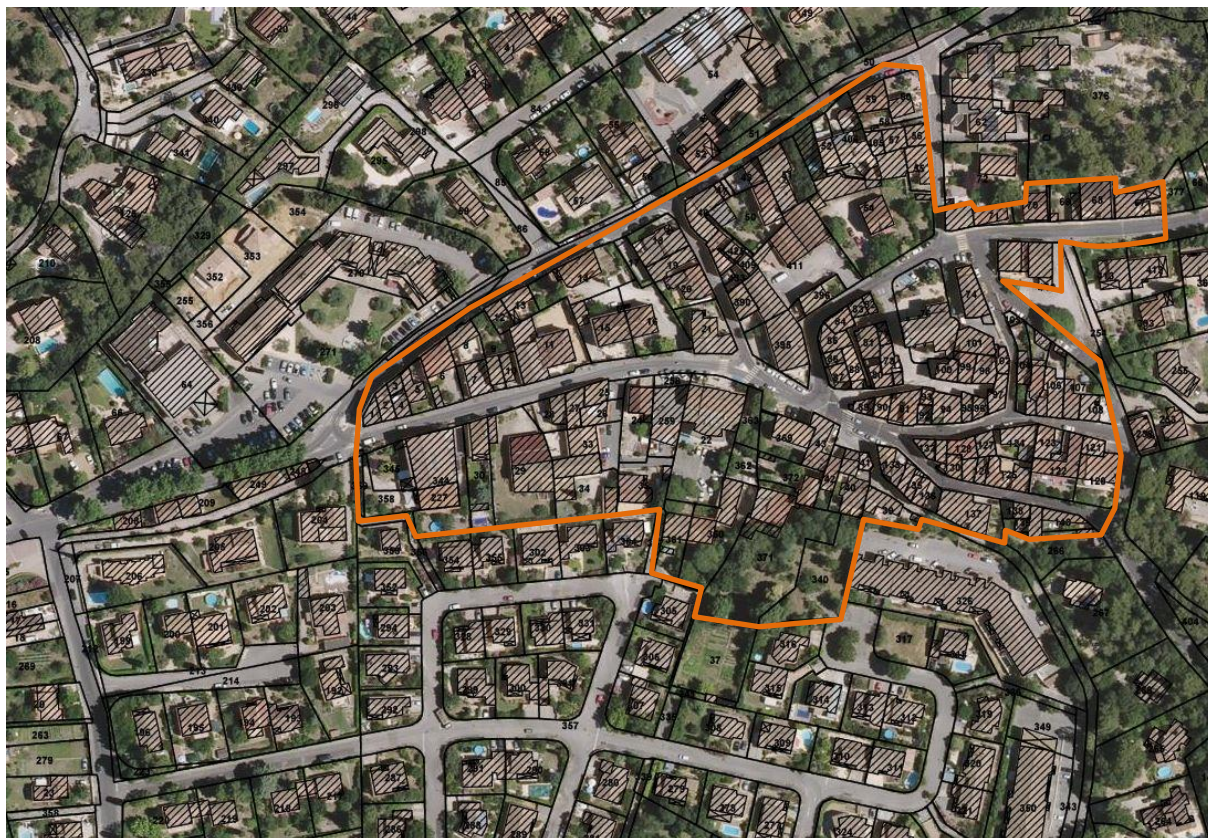
**La maison bourgeoise** : 2 anciennes maisons patriciennes sont présentes dans le cœur du village, insérées dans les anciens remparts ; l'une possède un pigeonnier et une tour, l'autre des fenêtres à meneaux bouchées. Quelques maisons bourgeoises, à la modénature soignée en pierres taillées et finement appareillées, sont également visibles dans la deuxième extension du village. Ce patrimoine de qualité, en nombre limité, est plutôt respecté et convenablement restauré.





La carte de recensement des typologies bâties du centre ancien permet de réinterroger la limite entre le centre ancien historique et ses extensions récentes.

Le centre ancien peut donc être, au regard des caractéristiques des constructions qui le composent, délimité comme suit :



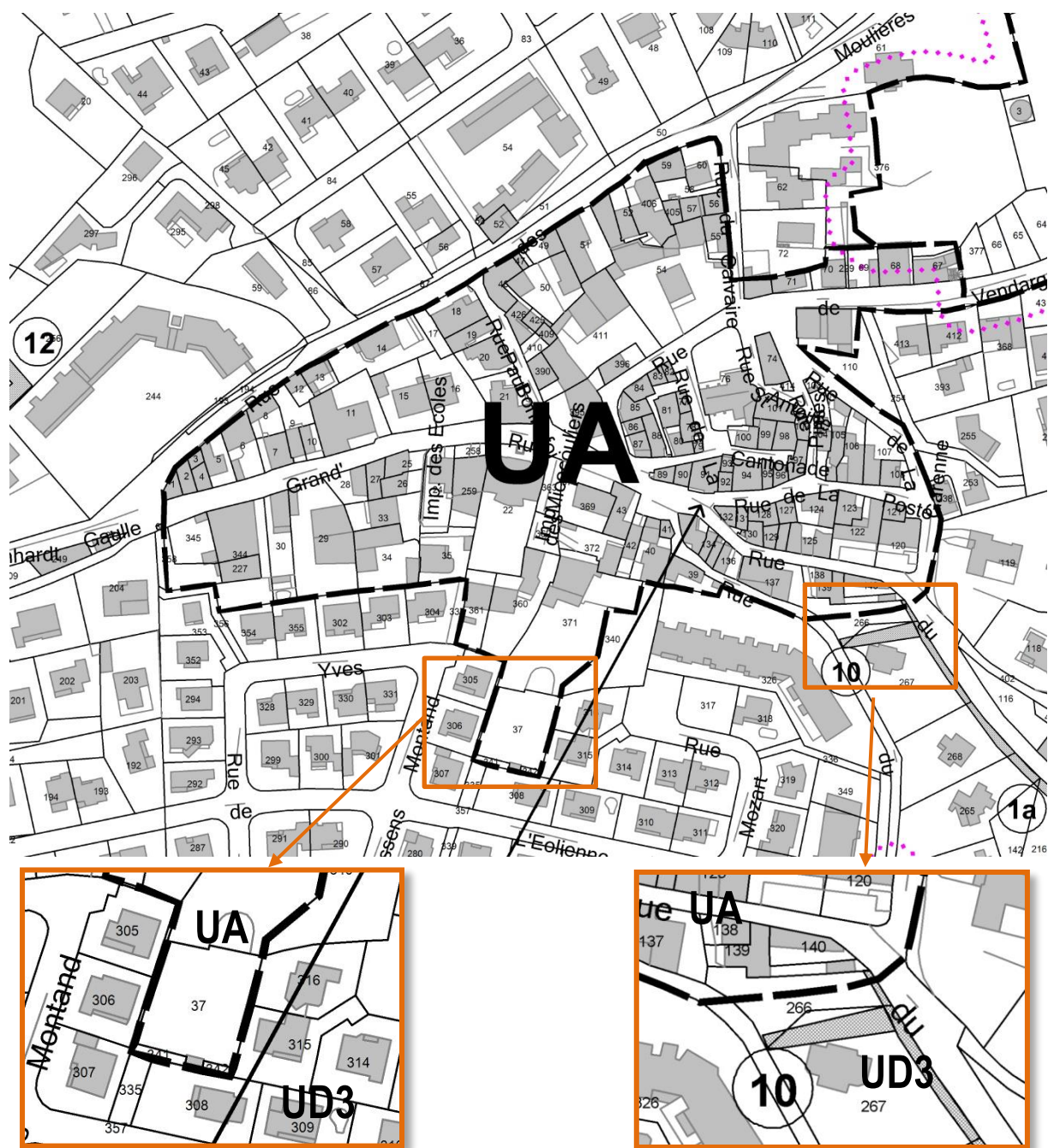
Cette limite entre le centre ancien et le reste du tissu urbain à vocation d'habitat pavillonnaire n'est pas bien traduite dans le PLU et nécessite donc de l'adapter à la réalité de son occupation actuelle et future.

## 2 | Objet de la modification

La limite entre le centre ancien et les tissus pavillonnaires alentour se traduit dans le PLU de Clapiers par 2 types de zones différentes : la zone UA correspondant au centre ancien et la zone UD3 correspondant au tissu pavillonnaire de la commune.

La limite du zonage entre la zone UA et UD3 ne correspond pas à la carte de la typologie du centre ancien présente dans le rapport de présentation du PLU.





Extrait du zonage actuel du PLU

La commune souhaite corriger la limite entre la zone UD3 et la zone UA afin que le périmètre de la zone UA corresponde à la forme urbaine du tissu du centre ancien. Pour cela la commune souhaite modifier le zonage au sud de la Zone UA notamment sur les parcelles (CA 266 et CA 37) en orange sur la carte ci-dessus.

**La zone UA :** est une zone urbaine équipée correspondant au village ancien de CLAPIERS. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services, équipements publics liés à la vie urbaine. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques.

**La zone UD** : est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics. **La zone UD3** comporte quant à elle une dominante de d'habitat individuel de plus forte densité.

**La parcelle CA 266** se situe à la périphérie du centre ancien, au début du tissu d'habitat individuel, entre deux voies : la Rue du Château et la Rue du Stade. La parcelle est coupée en deux : une partie se situe en UD3 et l'autre en UA. Ce positionnement du zonage à cheval sur deux parcelles relève d'une erreur matérielle. Il s'agit d'une mauvaise transcription entre le POS et le PLU de 2013. En effet, le rapport de présentation du PLU précise page 107 que le périmètre de la zone UA n'est pas modifié par rapport au POS de 2010.

Extrait du POS de 2010



Au-delà de l'erreur matérielle, le règlement de la zone UA ne permet pas la construction de la parcelle. En effet, la configuration de la parcelle et son dénivelé ne permettent pas l'implantation des constructions à l'alignement des voies et des emprises publiques conformément à l'article 6 de la zone UA. Le règlement de la zone UD3 qui exige une implantation des constructions à minimum 5m par rapport à l'alignement des voies publiques semble plus approprié.





Vue depuis la rue du stade sur la parcelle



Vue depuis la rue du château sur la parcelle

L'environnement proche de la parcelle CA266 ne permet pas la construction de bâtiments en ordre continu conformément à l'article 7 de la zone UA. La parcelle au sud est occupée par une maison individuelle en milieu de parcelle. Les parcelles au Nord sont construites en édifice continu, mais elles surplombent de plusieurs mètres la parcelle CA266. Le règlement de la zone UD3 oblige les constructions à avoir un recul par rapport aux limites séparative qui soit d'au moins égal à la moitié de la hauteur du bâti sans être inférieur à 3m. Cette règle apparaît plus cohérente avec le tissu urbain existant.

**La parcelle CA 37** forme une enclave au sein de la zone UD3. Il s'agit d'une dent creuse qui correspond au prolongement du jardin de la parcelle 371. Les formes urbaines du bâti autour de la parcelle 37 correspondent à des maisons individuelles construites en milieu de parcelle.

En zone UA, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapports aux limites séparatives oblige les constructions à être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Les constructions qui bordent la parcelle CA37 sont implantées en milieu de parcelle ce qui rend difficile l'implantation de bâti en ordre continue sur la parcelle CA37.

Ainsi, l'environnement proche et l'analyse du tissu du centre ancien faite dans le rapport de présentation démontre que la parcelle CA 37 correspond à une zone d'extension du village. Ainsi la parcelle CA37 sera classée en zone UD3.

L'organisation des parcelles CA 266 et CA37 et leur environnement proche correspondent plus à une zone d'extension du village, qui est essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics.

Ainsi, l'ensemble de la parcelle CA 266 et de la parcelle CA37 seront classées en UD3.



### 3 | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

#### A | Incidences sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise essentiellement à modifier le contour de la zone UA sur ses limites Sud. Les règles de la zone UA ne s'appliquent alors uniquement que sur les tissus urbains historiques (en particulier les prospects et règles sur les aspects extérieurs, spécifiques à ce type de tissus urbains). La zone UD3, quant à elle, est plus adaptée pour inciter à l'édification de formes urbaines plus diversifiées en continuité directe du centre ancien (individuel groupé, petits collectifs) et mieux adaptées aux besoins des futures opérations et à la configuration topographique des lieux (prospects, règles de stationnements, etc...).

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

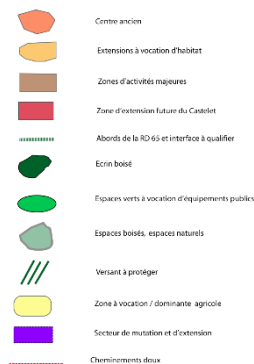
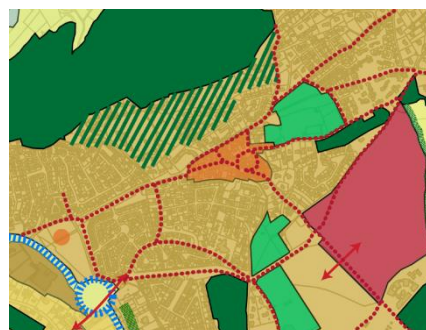
1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. En effet la carte de synthèse des orientations du PADD identifie le centre ancien du village dont les contours sont proches de ceux proposés par la présente modification (extrait ci-contre) ;

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

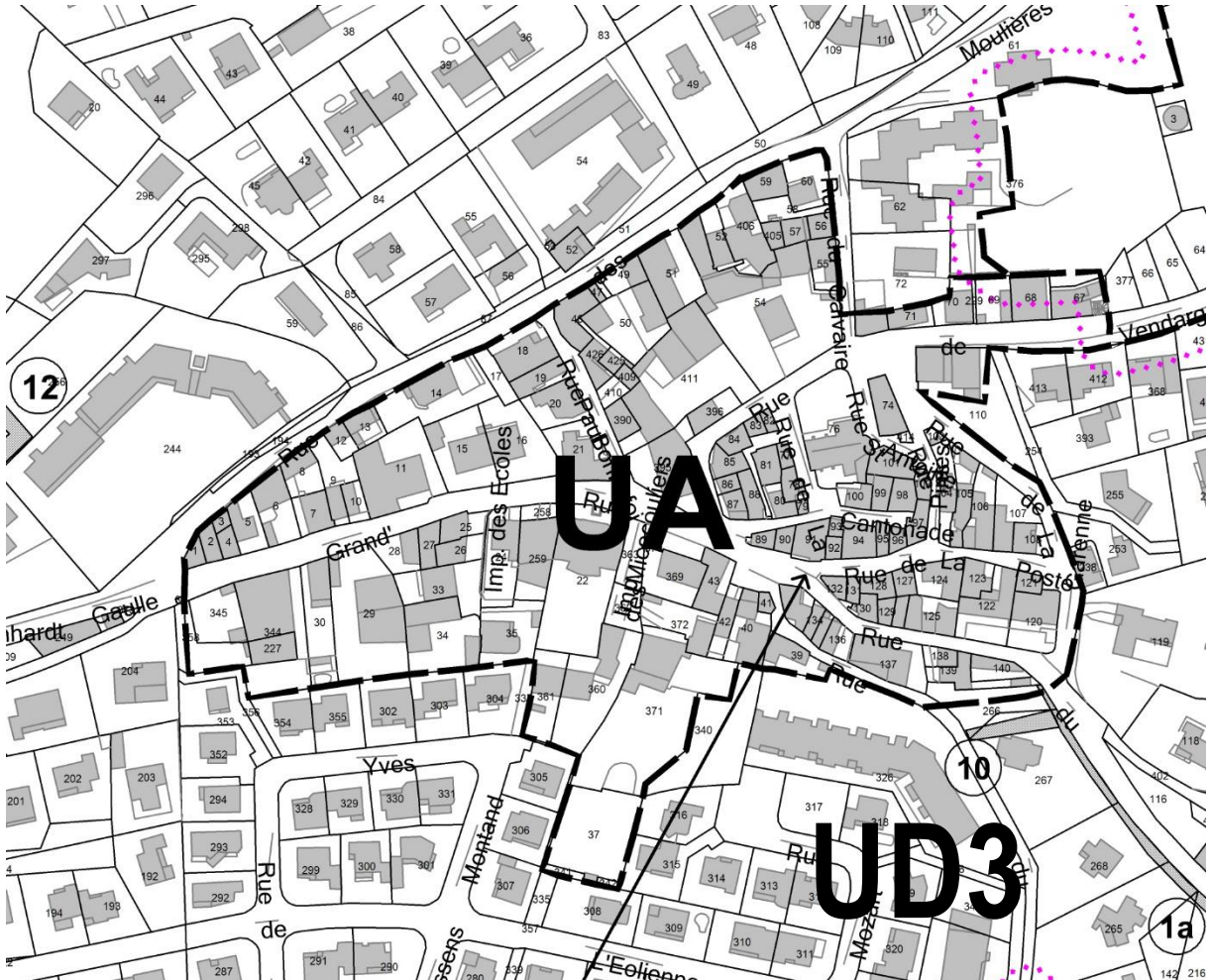
5°) créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



**B | Incidences sur le plan de zonage**

Changement du zonage sur les parcelles CA 37 et CA266 qui passent de la zone UA à la zone UD3.

**# Extrait du zonage avant la présente modification**



**Légende**

**a) LES ZONES ET LES SECTEURS**

- Limite de commune
- Limite de zones
- Limite de ZAD
- Espaces boisés classés

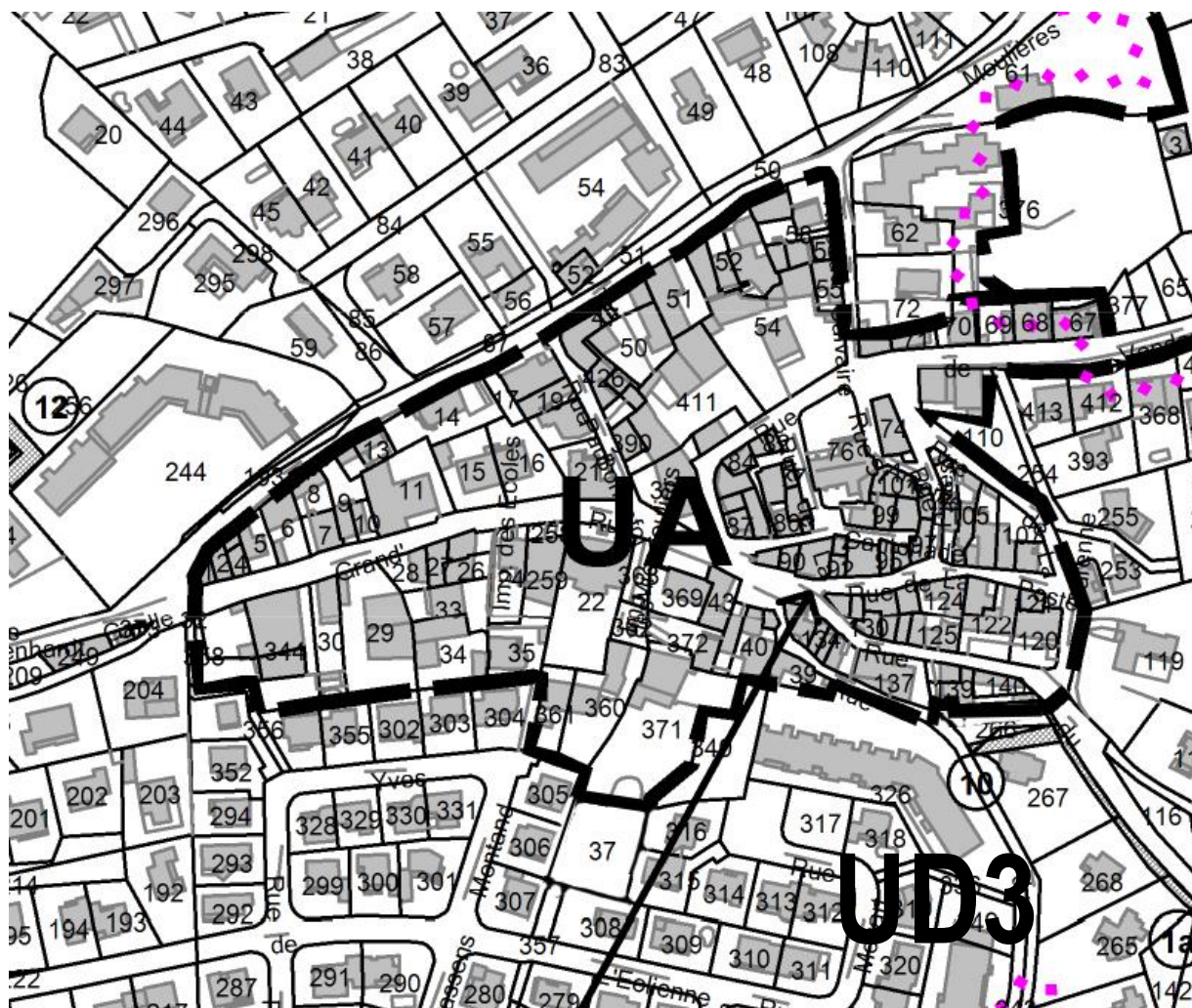
**b) LES AUTRES INDICATIONS**

- Emplacement réservé
- Numéro d'opération

- Emplacement réservé en vue de la réalisation d'une opération de logements comportant deux tiers au moins de logements locatifs sociaux et 27% au moins de logements en accession abordable en application de l'article L. 151-41
- Route citée dans le règlement où la création d'accès direct est réglementé
- Emprise totale non constructible des cours d'eau
- Périmètre d'application de l'art. L.123-1-16° du code de l'urbanisme : 30% de logts locatifs sociaux dans tout projet à destination d'habitation > ou = 600m² de surface de plancher
- Périmètre d'application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme : interdiction de toute construction nouvelle pour une durée maximum de 5 ans
- Recul au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme



# Extrait du zonage après la présente modification





## 4 | Incidences environnementales

La modification apportée à la délimitation des contours des zones UA (centre ancien) et UD3 (tissu pavillonnaire) est sans incidence sur l'environnement.

Les secteurs concernés correspondent à des zones déjà constructibles.

La modification du zonage entre la zone UA et UD3 n'affecte aucun espace boisé classé, ni aucune zone naturelle ou forestière.





## Objet 2 | Clarification de l'article 7 du règlement en zone UD





## 1 | Motif de la modification

Une clarification de l'interprétation des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UD dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble s'avère nécessaire.

En effet, la volonté initiale du rédacteur du PLU était de proposer des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives qui était différentes quand le projet faisait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif de cette règle était de permettre la réalisation de nouvelles formes urbaines sur l'agglomération. Elle devait permettre la production de maisons en bande pour les opérations faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cette règle porte aujourd'hui à confusion.

Actuellement, la rédaction de cette règle est telle qu'en zone UD, dans le cadre des opérations d'ensemble, le règlement laisse à penser que l'implantation des constructions sur les limites extérieures de l'opération est interdite.

En revanche, à l'intérieur de l'opération, l'implantation d'une annexe en limite est admise sous réserve :

- de ne pas excéder 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise ;
- de ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative ;
- de ne pas excéder une longueur de 6 mètres.

La volonté initiale du rédacteur était de permettre la réalisation d'annexes, dans les conditions ci-dessus énoncées, sur les limites extérieures de l'opération et de permettre l'implantation des constructions en limites séparatives sans condition sur les limites intérieures de l'opération.

Extrait du rapport de présentation du PLU p108 :

*« implantation en retrait des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres). Là encore, il est prévu que cette règle générale d'implantation ne s'applique pas en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou de groupe d'habitations, exception faite sur les limites correspondant aux limites de l'opération. »*

Aujourd'hui, cette difficulté d'interprétation pénalise la réalisation d'opération.

## 2 | Objet de la modification

Pour une meilleure compréhension de l'article 7 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives, le règlement de la zone UD doit être clarifié.

La modification du règlement permettra l'implantation :

- des constructions en limites séparatives à l'intérieur de l'opération ;
- d'annexes, dans les conditions ci-dessous énoncées, sur les limites extérieures de l'opération :
  - de ne pas excéder 20m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise ;



- de ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative ;
- de ne pas excéder une longueur de 6 mètres.

Cette modification permettra la densification des zones UD3, UD4 et UD6, dès lors qu'il s'agira d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitation.

Cette modification du règlement majorera les possibilités de construction afin de permettre la réalisation de nouvelles formes urbaines conformément à l'axe 1 du PADD tout en restant cohérent avec le tissu existant de maisons individuelles et de petits collectifs. Elle permettra également de répondre aux objectifs du nouveau PLH (2019-2024) arrêté par Conseil Métropolitain le 21 février 2019 qui sont d'accueillir 449 logements sur la période du PLH (2019-2024).

## 3 | Les incidences sur les pièces du PLU

### A | Incidences sur la procédure et les pièces à modifier

Cet objet vise à apporter une clarification à l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UD.

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. En effet, la modification du règlement participe à « favoriser une croissance progressive, respectueuse des équilibres et de qualité de vie sur la commune ». Elle permet d'intensifier le tissu urbain et de proposer de diversifier les formes urbaines sur la commune. L'opération participe à la production de logement et répond aux objectifs du PLH tout en préservant les qualités paysagères de la commune.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5°) créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## B | Incidences sur le règlement

+ **Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments ~~barrés~~ sont supprimés

+ Les éléments *en italique* sont conservés

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

Zone UD 2 : Article non règlementé

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (hors secteur UD3a), UD4 et UD6 :

*Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.*

*Cette règle ne s'applique pas :*

- à la fermeture d'auvent situé dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- aux équipements public ou d'intérêt collectif.

*Les constructions peuvent par ailleurs être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants :*

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur (c'est à dire que les façades implantées en limite séparative doivent avoir au moins deux tiers de leur longueur commune) à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;
- sur les parcelles dont la façade sur rue n'excède pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;
- **à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations., à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération, où seules seront autorisées les annexes répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à la zone UD1 et au secteur UD1a.**

- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations. Toutefois, sur les limites séparatives extérieures de cette opération d'aménagement d'ensemble ou de ce groupe d'habitations, seule sera autorisée la construction d'annexes sous réserve que ces dernières répondent aux conditions cumulatives suivantes :
  1. Une seule annexe par parcelle ou unité foncière
  2. Une emprise au sol inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>
  3. Une hauteur mesurée sur la limite inférieure ou égale à 3.5mètres
  4. Un linéaire d'implantation en limites séparatives inférieure ou égale à 6 mètres.

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

### **Secteur UD5 :**

*Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres ( $L \geq H$ , minimum 5 mètres).*

### **Secteur UD3a :**

*Les constructions pourront être implantées :*

- soit en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions ;
- soit en retrait, dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

### **Cas particuliers sur l'ensemble des zones UD :**

- **Cas particulier des piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Cas particulier des terrasses :** Les terrasses non couvertes ne pas dépassant 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,90 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- **Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## 4 | Incidences environnementales

La modification apportée à l'article 7 du règlement de la zone UD, consistant à clarifier les règles sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est sans incidence sur l'environnement.

Elle procède uniquement à une modification de forme dudit règlement qui permet d'en améliorer la qualité, la lisibilité et l'application.







## **Objet 3** | Maitrise de l'imperméabilisation du secteur UD6





## 1 | Motif de la modification

Le quartier du Fesquet se situe au sud-est de l'agglomération à proximité de la route départementale 65 et de la plaine agricole qui longe la ripisylve du Lez.

Les quartiers au sud de la commune sont encadrés par des boisements qui font la transition entre l'espace agricole et l'espace urbain. Le site s'inscrit dans un secteur où les boisements ont gardé une place importante dans le tissu urbain. Ce couvert végétal participe à l'ambiance bucolique de la commune qui est communément surnommée le « poumon vert » de Montpellier.

L'opération « Lavalette » fait, quant à elle, exception. Elle comprend une forte imperméabilisation du sol due à une emprise au sol des bâtis et des voiries importantes. Le secteur est marqué par une disparition des boisements à contrario des espaces limitrophes (photographie ci-contre).



Le projet initial de ce quartier prévoyait une imperméabilisation importante dues aux formes urbaines d'habitat groupé. Dans ce contexte, le permis de construire initial prévoyait un bassin de rétention d'une capacité de 800m<sup>3</sup>. Cependant depuis sa réalisation les différents propriétaires ont construit des terrasses imperméables qui ont d'autant plus augmenté l'imperméabilisation des lots. Or, le bassin de rétention initial n'a pas été dimensionné pour absorber l'impact de l'imperméabilisation lié à la construction de terrasses supplémentaires.

Le secteur est en pente avec un dénivelé de 5 mètres du nord au sud. La topographie, le dimensionnement des bassins pour les constructions du projet initial et l'imperméabilisation des sols entraînent une problématique de ruissellement qui se répercute sur les quartiers en contre bas.

Le climat méditerranéen avec des étés chauds et secs, des hivers humides et relativement doux et des intersaisons marquées par des pluies abondantes surtout au début de l'automne (épisodes cévenols) ne font qu'aggraver la problématique. Il arrive qu'en quelques jours dans le courant des mois de septembre et d'octobre, la quantité d'eau recueillie atteigne le tiers de la chute annuelle. Le ruissellement, est très fort en cas d'épisodes cévenols où l'infiltration est très faible compte tenu du caractère diluvien des pluies. Le faible temps de concentration rend la propagation rapide et la prévision délicate. Sur un secteur très imperméabilisé comme l'opération de « Lavalette », l'eau ne peut pas s'infiltrer, ainsi ces épisodes climatiques de fortes pluies engendrent un ruissellement important.

Pour limiter la problématique du ruissellement sur le secteur du Fesquet, la commune de Clapiers souhaite modifier le règlement de la zone UD6.

## 2 | Objet de la modification

La commune de Clapiers souhaite limiter les problématiques de ruissellement sur le secteur du Fesquet en limitant l'imperméabilisation des sols et en permettant une infiltration à la parcelle.

Le secteur UD6 est composé de maisons accolées ou en bandes sur de petites parcelles. Le pourcentage de coefficient d'emprise au sol des constructions du secteur est compris entre 30 et 50%.



Cadastré du secteur UD6



Le secteur est bâti en totalité. L'implantation du bâti et les règles d'implantation définies dans les articles 6 et 7 du PLU actuellement en vigueur ne permettent pas la construction de nouveaux logements. Le risque d'augmentation de l'imperméabilisation du site est dû à la construction de terrasses, piscines et annexes.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre l'infiltration des eaux pluviales il est nécessaire de réglementer un pourcentage d'espaces libres et de pleine terre.

Les espaces libres sont définies dans le PLU comme étant un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours esplanades...
- Des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- Des espaces de stationnement de surface

Pour encadrer l'imperméabilisation des parcelles la commune souhaite mettre en place 50% d'espaces libres sur le secteur UD6.

Le pourcentage d'espaces libres ne garantissant pas la non-imperméabilisation du sol, la commune souhaite que 30% des parcelles soient conservées en pleine terre.

Les espaces de pleine terre correspondent à des revêtements perméables qui sont apte à recevoir des plantations enracinées. Les aires de stationnement imperméabilisées et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

La présente modification vise à mettre en place pour les terrains en zone UD6 un pourcentage minimum d'espace libre de 50% et de 30% d'espace de pleine terre.

### 3 | Incidence de la modification sur les pièces du PLU

#### A | Incidence sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise essentiellement à modifier le pourcentage d'espace libre et de pleine terre en zone UD6 afin de limiter l'imperméabilisation du secteur pour limiter les problématiques de ruissellement en permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : le PADD ne fait pas mention dans ses orientations des risques ou des problématiques de ruissellement.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5°) Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### B | Incidence sur le règlement

Nota :

**+ Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.**

+ Les éléments **barrés** sont supprimés

+ *Les éléments en italique sont conservés*

## # **Modification de l'article 9 relatif à l'emprise au sol en zone UD**

### **Article 9 – Emprise au sol**

#### **Zone UD 2 et UD6 : Article non règlementé**

#### **Zones UD3 (incluant le secteur UD3a) et UD4 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 40% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Zone UD1 (incluant le secteur UD1a) :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Zones UD5 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Zones UD6 :**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions, au moins 50% de la superficie du terrain devra être conservée en espaces libres et au moins 30% de la superficie du terrain devra être maintenu en pleine terre.



## 4 | Incidences environnementales

La modification apportée à l'article 9 n'a aucune incidence environnementale.

Sur le secteur UD6 du Fesquet., la mise en place d'un pourcentage minimum d'espace libre de 50% et de 30% d'espace de pleine terre, permet au contraire de limiter les problématiques de ruissellement en permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Le secteur se situe à proximité du périmètre de protection éloigné du captage Cruzette cependant, l'infiltration à la parcelle n'expose pas les ressources en eau souterraine. Le secteur étant une zone d'habitat, le risque d'une pollution de l'aquifère est faible.





## **Objet 4** | Modification du règlement de la zone UD1a



## 1 | Motif de la modification

La commune de Clapiers est marquée par une urbanisation longtemps restée cantonnée à l'espace de transition entre la plaine du Lez et les versants de la colline du Romarin. Plus récemment, celle-ci s'est développée sur les reliefs boisés : quartier du Clos et quartier du Val aux Vignes. Le reste du secteur Nord reste encore globalement très naturel et le niveau élevé du risque feu de forêt justifie d'une urbanisation modérée.

Les quartiers d'habitation qui se sont développés à flanc de colline au sein des boisements comportent de fortes aménités paysagères.

Le secteur Las Courejas domine le centre historique de Clapiers. Il fait partie des secteurs qui se sont développés à flanc de colline. Il se situe à la limite de l'urbanisation. Il est accolé au boisement « du Romarin » qui est un espace boisé classé au PLU.

Ancienne résidence touristique

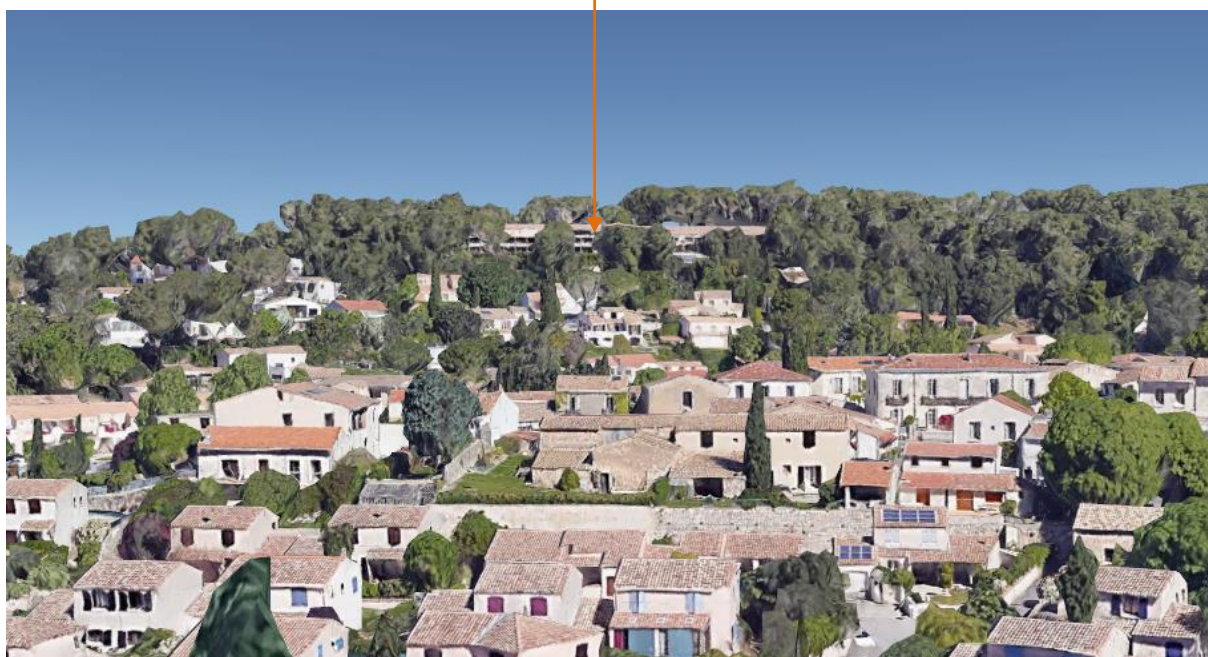
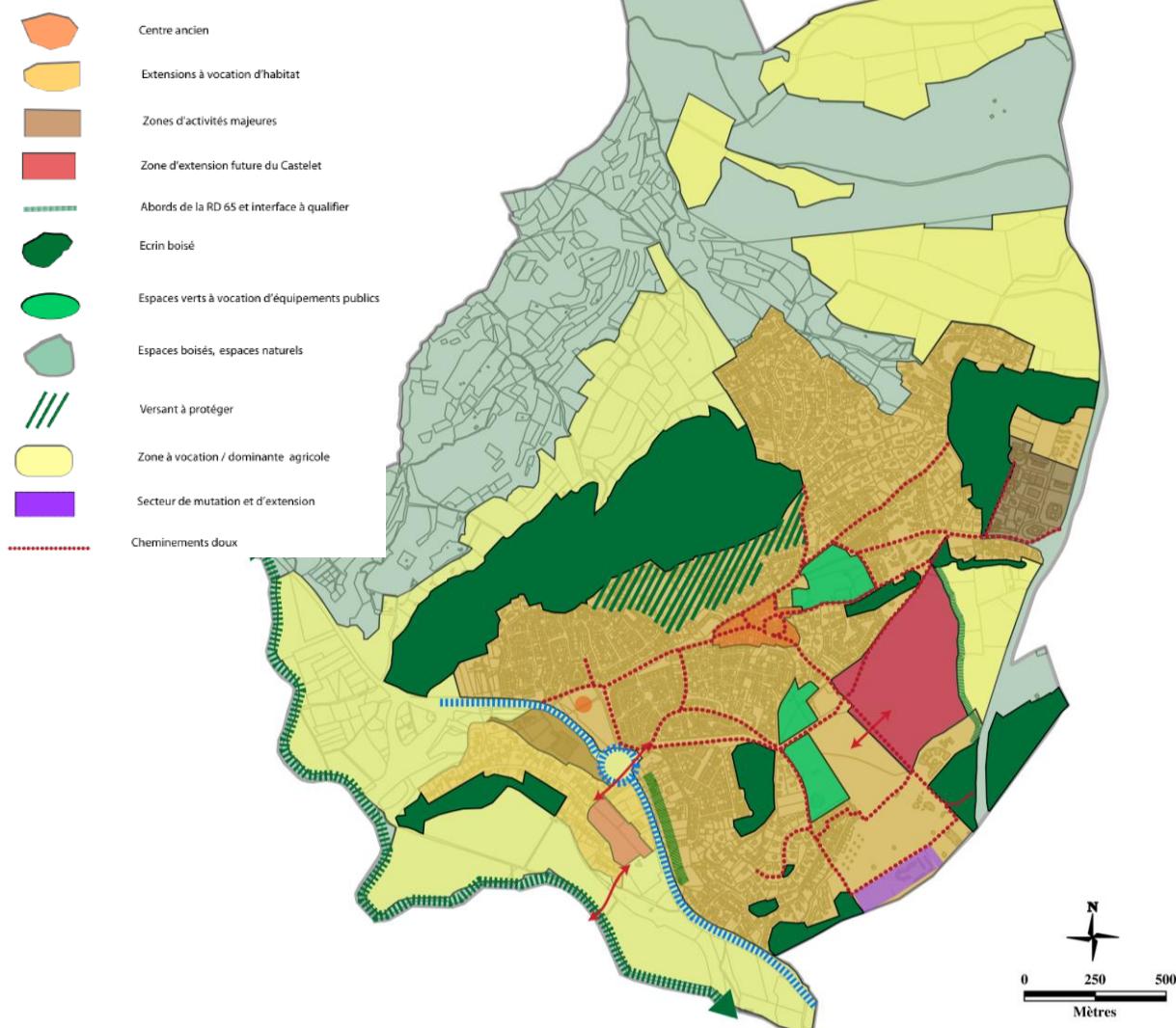


Image satellite - Google Earth- secteur Las Courejas

Le secteur est identifié au sein du PADD du PLU actuellement en vigueur comme un versant à protéger. Pour cela, la commune souhaite préserver le versant qui domine le village d'une urbanisation trop dense du fait notamment de sa forte lisibilité depuis le village.



Illustration du Projet d'aménagement et de Développement Durable de CLAPIERS



Le règlement du PLU a traduit cette orientation en délimitant un sous-secteur UD1a spécifique pour des motifs de protection du coteau, de paysages et du risque de ruissellement. Ce sous-secteur avait pour objectif l'instauration d'un COS plus faible de 0.25 contre 0.3 pour les autres secteurs.

La loi ALUR a eu pour effet de supprimer les Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Afin de compenser la suppression du COS, la commune a été amenée à reprendre le règlement de son PLU en introduisant un coefficient d'emprise au sol adapté.

La modification n°1 du Plu de 2015 a eu pour objet d'introduire un coefficient d'emprise au sol (CES) plus faible sur le secteur afin de maintenir la protection du coteau suite à la suppression des COS.

Finalement, aucune distinction n'a été faite dans le contenu du règlement entre la zone UD1 et la zone UD1a et l'ensemble de la zone a été règlementée par un CES de 30%.

Ainsi, dans le PLU actuellement en vigueur il n'y a aucune protection supplémentaire du coteau sensible situé en zone UD1a par rapport au reste de la zone UD1.

Le secteur UD1a est concerné par une problématique de ruissellement, la commune souhaite ainsi limiter l'imperméabilisation des sols. De plus, le secteur est identifié au PLU comme un site aux qualités paysagères fortes en raison notamment de sa localisation à flanc de colline qui surplombe la ville.



## 2 | Objet de la modification

Le secteur UD1a est identifié au PLU comme un site aux qualités paysagères fortes en raison notamment de : sa localisation à flanc de colline qui surplombe le centre-ville.

De plus, le secteur est concerné par une problématique de ruissellement, la commune souhaite ainsi limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour protéger ce coteau sensible, plusieurs articles du PLU sont modifiés :

- **Article 9 relatif à l'emprise au sol** : actuellement aucune distinction n'est faite entre la zone UD1 et le sous-secteur UD1a identifié dans le rapport de présentation du PLU comme un coteau sensible. La présente modification vise à abaisser à 20% le coefficient d'emprise au sol sur le secteur UD1a contre les 30% existants actuellement en zone UD1.
- **Article 13 relatif aux espaces libres et plantations, espaces boisés classés** : actuellement, aucun coefficient de pleine terre n'est imposé en zone UD1. La présente modification vise à :
  - introduire un coefficient de pleine terre de 50% sur le secteur UD1a,
  - obliger la réalisation de stationnements perméables.

Cette modification a pour objectif de préserver le coteau du bois du Romarin qui est identifié au PLU comme un secteur sensible. L'introduction d'un coefficient de pleine terre permettra de limiter le risque de ruissellement sur le secteur.

### 3 | Incidence sur les pièces du PLU

#### A | Incidence sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise à modifier les articles 9 et 13 du PLU afin de protéger le coteau qui surplombe le village d'une imperméabilisation trop importante.

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. En effet, la modification des articles 9 et 13 de la zone UD1a permettra de préserver « le versant bâti dominant le vieux village d'une urbanisation trop dense du fait de sa forte visibilité. ».

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5°) Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## B | Incidence sur le règlement du PLU

Nota :

+ Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

+ Les éléments barrés sont supprimés

+ Les éléments en italique sont conservés

### # Modification de l'article 9 relative à l'emprise au sol

#### Article 9 – Emprise au sol

Zone UD 2 et UD6 : Article non réglementé

Zones UD3 (incluant le secteur UD3a) et UD4 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 40% à la date d'approbation du PLU.

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

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UD1 (incluant le secteur UD1a) hors secteur UD1a :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.

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

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous-secteur UD1a :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; et 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester en pleine terre et plantée.

### **Zones UD5 :**

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre.*

*Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.*

*L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :*

- *les équipements publics ou d'intérêt collectif ;*
- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

### **# Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

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

**En secteur UD1a , le coefficient de pleine terre est fixé à 50% à l'échelle de l'unité foncière. Les aires de stationnements devront être réalisées en revêtements perméables.**

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

*Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantés.*

*Les aires de stationnement notamment seront plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de terrain.*

**En zones UD1(y compris UD1a) et UD5**, chaque unité foncière devra être plantée d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain ; les arbres existants devront prioritairement être conservés ou à défaut remplacés par des arbres tiges ou cépées :

- *de hauteur minimum 2,50 m et de circonférence de tronc minimum 12 cm ;*
- *appartenant prioritairement aux essences suivantes : Chêne vert, Pin, Chêne blanc, Arbre de Judée, Erable de Montpellier, Cèdre, Acacia rose, Albizzia, Murier.*

*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 plantations seront composées d'espèces adaptées au climat méditerranéen.*

*Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme*

*Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L322-3 article 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 ».*



## 4 | Incidences environnementales

La modification apportée au règlement du sous-secteur UD1a n'a pas d'incidence environnementale négative.

Elle vise au contraire à préserver le coteau sensible du bois du Romarin, tant du point de vue paysager qu'environnemental.

Elle va également permettre de résoudre les problématiques de ruissellement en limitant le taux d'imperméabilisation de sols et réduire ainsi les phénomènes d'érosion sur ce secteur du territoire à flanc de colline.

En protégeant le coteau sensible en zone UD1a, la modification s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations définies par le PADD (préservé « *le versant bâti dominant le vieux village d'une urbanisation trop dense du fait de sa forte visibilité* »).





## **Objet 5** | Adaptation du règlement de la zone IIAU3





## 1 | Motif de la modification

La ZAC du Castelet se situe à proximité du centre-ville de la commune. Elle est en en contre bas des coteaux de la commune, entre le ruisseau des Canaux au Nord du collège François Mitterrand et le boulevard de la Liberté, longeant l'Avenue Georges Frêche. Elle s'étend sur 14 hectares. La phase 1 de la ZAC est actuellement en cours de réalisation.

Cette opération va permettre de créer un lien entre le centre-village et le collège. Une grande partie du quartier va être traitée en espaces verts (60%) afin de conserver une continuité paysagère au sein de ce secteur boisé. Les espaces bâtis sont construits comme des « îles habitées » au sein d'un secteur boisé. Les îles accueillent : les différentes typologies de bâtiments, les parkings privés, les dessertes et accès aux opérations, des espaces semi privés ouverts à tous comme des jardins collectifs et des jardins privatifs. Ces différentes îles bâties sont reliées entre elles par un réseau voies secondaires et de cheminements doux en sous-bois.

Plan d'aménagement du secteur



Le projet de ZAC prévoit la création de 495 logements, 1 000m<sup>2</sup> d'activités et 7.5 ha espaces publics aménagés. Elle présente une variété de typologie (collectifs, intermédiaires, maisons en bande, terrains à bâtir) répartie en logements libres (50%), logements locatifs sociaux (30%) et logements dits « abordables » (20%).

Différentes pièces administratives complètent le dossier de réalisation de la ZAC et permettent de préciser les principes et orientations du projet :

- Le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales qui a pour objectif de compléter le dossier de réalisation de ZAC et d'apporter des précisions en abordant différents thèmes comme les orientations architecturales et paysagères de l'aménagement dans le domaine public et sur lots privés. Il s'applique aux futures opérations et constructions de la ZAC. Il est annexé au cahier des charges de cession de lots et sera complété par les fiches de lots. Il ne se substitue pas au règlement du PLU, mais il vient le compléter afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle de la commune. L'objectif étant de guider la conception des futurs projets, de comprendre les règles du récit de projet à l'échelle de la ZAC, de coordonner la fabrication des îles dans un paysage continu et de faire participer chaque projet singulier dans un "tout" cohérent à la mesure de l'aménagement futur et d'un caractère recherché pour ces nouveaux lieux de vie.
- Les fiches de lots seront les "cartes d'identités" pour chacun des lots. Elles précisent pour chacun des lots les différentes thématiques abordées à l'échelle de la ZAC (limites, accès, surfaces, périmètre d'intervention, épandage, implantations, etc ...).

Il s'agit ainsi dans le présent objet d'ajuster certaines règles pour répondre aux besoins de l'opération.

## 2 | Objet de la modification

Plusieurs articles de la zone IIAU3 sont à modifier pour être en cohérence avec le projet de la ZAC du Castelet :

- **l'article 7**, sur l'implantation des constructions par rapport limites séparatives. Dans la zone IIAU3, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est autorisée en limite ou dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite. Il s'agit ici de permettre l'implantation des constructions dans une bande de 30 mètres

Cette modification du règlement permet de laisser d'avantage de souplesse au projet, l'implantation étant ensuite définie lot par lot au travers des fiches de lots.

- **l'article 11** sur les aspects extérieurs des constructions. Cette modification minimale porte sur l'ajout du mot « notamment » (*Sont autorisés en façade notamment*). Elle permet de ne pas limiter les matériaux qui pourront être utilisés. La ZAC étant concernée par un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, il viendra compléter l'article 11 du PLU afin d'assurer une cohérence urbaine à l'échelle de la commune.

- **l'article 12** relatif aux stationnements. La modification porte sur les seuils. Le règlement exige pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale 45 m<sup>2</sup>. Dans la présente modification, ce seuil est passé à 50m<sup>2</sup>.

- 2 places pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 45m<sup>2</sup>. Dans la présente modification, ce seuil est passé à 50m<sup>2</sup>.

La présente modification vise à obliger la réalisation des stationnements sur le domaine privé et à supprimer la coquille qui permettait la réalisation de ces stationnements sur le domaine public. Seul le stationnement visiteur sera réalisée sur le domaine public.

### 3 | Incidence de la modification sur les pièces du PLU

#### A | Incidence sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise à adapter le règlement de la zone 2AU3 au cahier des prescriptions de la ZAC du Castelet.

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. En effet, le projet de la ZAC du Castelet participe à la réalisation de logements sur la commune tout en préservant les atouts en termes de qualité de vie et qualité paysagère présents sur la commune.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5°) créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## B | Incidence sur le règlement

+ Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

+ Les éléments **barrés** sont supprimés

+ Les éléments en italique sont conservés

### # Modification de l'article 7 relatif aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone IIAU3

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

##### Zones II AU1 et II AU2 :

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle ne s'applique pas :

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

Les constructions peuvent par ailleurs être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une emprise au sol ou surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse pas 6 mètres.
- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations, à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les annexes répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une emprise au sol ou surface de plancher maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres.
- en outre, **en zone II AU2** : lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur (c'est à dire que les façades implantées en limite séparative doivent avoir au moins deux tiers de leur longueur commune) à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

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

**Cas particulier des piscines** : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent s'implanter à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

**Cas particulier des terrasses** : Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,90 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.



**Zone II AU3 :**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions ;
- soit en retrait, dans une bande de **30** mètres par rapport à la limite séparative.

**# Modification de l'article 11 relatif aux aspects extérieurs des constructions en zone IIAU3**

**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 généraux**

Hors zone II AU3 : 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.

En zone IIAU3 : L'architecture des bâtiments sera contemporaine.

Sont interdits les matériaux composites imitant des matériaux bruts tels que revêtements plastiques imitant le bois ou encore les plaques de bois composite.

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.

**Toiture**

Zones II AU1 et II AU2 :

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire, de couleur paille ou vieillie ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias.

La pente sera comprise entre 15 et 35% au dessus de l'horizontale.

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

Les toits terrasses sont autorisés dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.*

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

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

*Zone II AU3 :*

*Les toitures des constructions seront obligatoirement des toitures terrasses accessibles ou non.*

*Les toitures seront soit végétalisées avec des essences méditerranéennes adaptées, soit recouvertes de graviers de couleurs claire d'une épaisseur d'au moins 10 cm.*

## **Façades**

*Zones II AU1 et II AU2 :*

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

*La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels du village. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.*

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

*Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.*

*Zone II AU3 :*

*Sont autorisés en façade notamment :*

- *les enduits ciment recouverts d'une peinture minérale,*
- *les enduits à la chaux au grain fin ; les enduits écrasés et une simple couche sur parpaing sont interdits ;*
- *le béton banché avec lasure ;*
- *la pierre naturelle appareillée et maçonnée ;*
- *le bardage en bois naturel uniquement sur les espaces abrités des intempéries.*

## **Clôtures**

*Zones II AU1 et II AU2 :*

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

*Les clôtures sur voie ou espaces publics seront constituées :*

- *soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;*
- *soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 m. Cette clôture pourra le cas échéant être doublée d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.*

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local,

En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.

#### Zone II AU3 : pour les lots à bâtir

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 1,00 m enduit à la chaux grain fin et surmonté d'un barreaudage vertical en serrurerie thermolaquée de 0,60 m maximum. Ce muret intégrera les coffrets techniques camouflés par la pose de lames thermolaquées. Il sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. Un renforcement sera mis en œuvre dans cette clôture afin de constituer une aire de présentation des conteneurs OM conformément aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

L'accès à chaque lot sera assuré par un portail et un portillon d'une hauteur maximum de 1,60 m, en tôle pleine ou à lames verticales ou horizontales en acier ou aluminium thermolaqué

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées en clôture grillagée mailles rigides rectangulaires sur poteaux métalliques, doublée d'une haie vive des deux côtés.

- Constructions annexes

#### En zones II AU1 et II AU2 :

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

En zone II AU2 : Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit. Les abris de jardins fabriqués en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques), devront obligatoirement être enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.

#### En zone II AU3 :

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

Les abris de jardin ne devront pas excéder plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale. Ils devront être de volume simple imaginés comme une excroissance de la façade de la construction. Ils devront respecter le registre architectural de la construction de par leur couleur, matérialité et leur mise en œuvre. La construction peut être définie à la fois par l'habitation et par les terrasses extérieures.

L'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdits.

*Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture ou au muret technique en cas de clôture grillage, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.*

*Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture ou au muret technique en cas de clôture grillage, au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs.*

#### **Déchets**

*Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire)*

#### **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

*Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*



## # Modification de l'article 12 relatif aux stationnements en zone IIAU3

### Article 12 – Stationnement

#### Dispositions générales

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

#### Obligations en matière de stationnement des véhicules

##### Zones II AU1 et II AU2 :

Il est exigé :

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

- une place de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> ;
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire minimum par logement, soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral) soit en placettes collectives.

##### **Pour les constructions à destination de bureau et d'équipements publics assimilables à des bureaux :**

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble.

##### **Pour les équipements publics non assimilables à des bureaux :**

- la surface affectée au stationnement sera définie en fonction à la fois du nombre d'emplois et de la capacité d'accueil du public.

**Dans les opérations d'ensemble**, on privilégiera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

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

##### Zone II AU3 :

Il est exigé :

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

- logement de surface de plancher inférieure ou égale à 45 50 m<sup>2</sup> : une place de stationnement ou de garage au moins par logement.
- logement de surface de plancher supérieure à 45 50 m<sup>2</sup> : deux places de stationnement ou de garage au moins par logement + 0,5 place supplémentaire par logement, exception faite des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place par logement. Le calcul des emplacements requis à ce titre sera arrondi à l'unité supérieure pour 0,5.

Ces places de stationnement pourront être réalisées soit en aérien soit en souterrain sur le domaine privé **soit sur espace privatif soit sur espace public.**

**Pour les constructions à destination de commerce :** une surface réservée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction à destination de commerce

**Pour les constructions à destination de bureau ou d'équipements publics :** une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction à destination de bureau ou d'équipements publics

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

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective,** l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> par local.

**Pour les bâtiments à usage principal de bureaux,** l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cette aire devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées.

**Pour les constructions à destination d'enseignement,** la surface affectée au stationnement des deux roues non motorisés est de :

- 2 m<sup>2</sup> minimum par classe primaire,
- 10 m<sup>2</sup> minimum par classe secondaire,
- 10 m<sup>2</sup> minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'agissant de locaux destinés à la formation professionnelle.



## 4 | Incidences environnementales

La modification apportée au règlement du PLU est sans incidence sur l'environnement.

Elle vise à adapter le règlement de la zone IIAU3 au projet de la ZAC du Castelet, laquelle est elle-même concernée par un cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales.

La modification permet ainsi d'apporter une cohérence urbaine à l'échelle de la commune.

La modification du règlement de la zone IIAU3 n'intéresse aucun espace boisé classé, ni de zone agricole, naturelle ou forestière.







## **Objet 6** | Création d'un sous zonage UD7 et d'un EBC





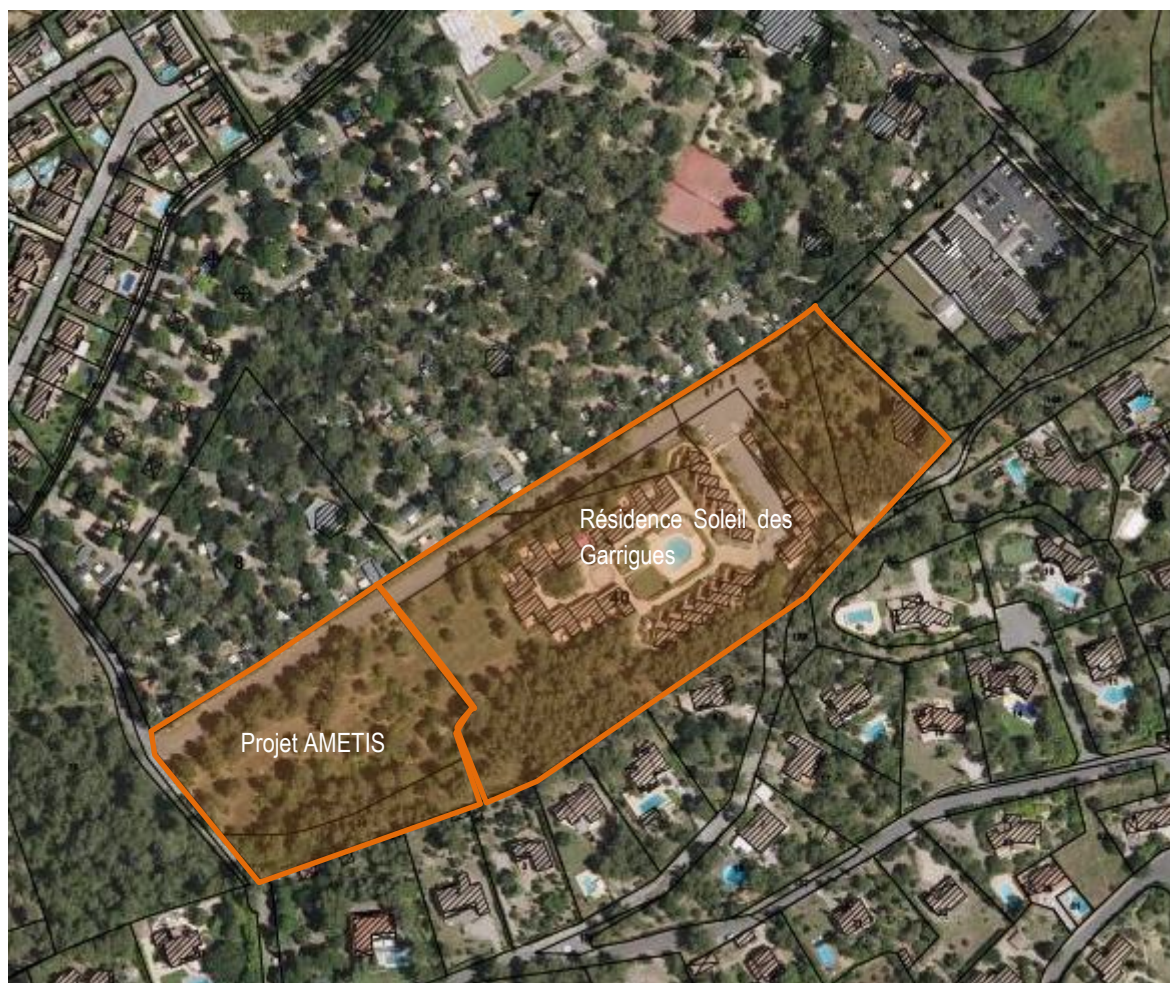
## 1 | Motif de la modification

La résidence du Soleil des Garrigues se situe au sud-est de la commune, au sud du camping Plein Air des Chênes. Initialement il s'agissait d'un village de vacances qui a été créé dans les années 1990.

Par la suite, le site a été racheté par ICF NOVEDIS (SNCF). Il a perdu en 2007-2008 sa vocation d'hébergement touristique, les villas étant louées à l'année en tant que résidences principales.

La modification n°4 du POS approuvée le 13 juillet 2011 a été réalisée en vue de permettre la réalisation d'un programme d'habitat mixte, comportant à la fois des logements locatifs sociaux et des logements libres, sur le secteur dit du Soleil des Garrigues, en limite Sud du territoire communal ; pour ce faire l'ancien secteur IV NA à vocation d'hébergement touristique a été reclassé en secteur II NA7 doté d'un règlement adapté, et un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements sociaux a été délimité sur les terrains concernés.

A la suite de cette modification du POS, la société AMETIS a racheté une partie de l'emprise foncière de la résidence pour réaliser 80 logements. Un permis de construire a été déposé en 2012 et le projet est en cours de construction. L'entreprise ICF NOVEDIS est quant à elle restée propriétaire de l'ancienne résidence de tourisme.



La société ICF NOVEDIS a récemment procédé à un découpage parcellaire afin d'individualiser chaque villa dans le but de les revendre individuellement. Les parties communes ont été cédées à une Association Syndicale Libre (ASL).

La cession des parcelles est actuellement en cours. Certains acquéreurs ont émis le souhait de pouvoir faire évoluer leur logement via la réalisation d'une surélévation pour les constructions en rez-de-chaussée.

Afin de permettre une évolution mesurée des constructions, tout en préservant l'identité architecturale de ce quartier, la commune souhaite faire évoluer le zonage sur ce secteur.

## 2 | Objet de la modification

Au PLU actuellement en vigueur le secteur Soleil des Garrigues est classé en zone IIAU1.

Le changement de zonage de la zone IIAU1 à U répond aux dispositions règlementaires du code de l'urbanisme sur les zones U et AU. En effet, la zone est desservie par les réseaux et entièrement construite conformément aux dispositions de l'article R 151-18 ci-dessous.

*Le code de l'urbanisme précise à l'article R151- 18 du code de l'urbanisme que les zones U « peuvent être classées en zone urbaine, 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. »*

Afin de permettre d'adapter les constructions aux besoins et confort d'une résidence principale la commune souhaite modifier le zonage de ce secteur.

### Le choix de la zone U :

La **zone UA** est une zone urbaine équipée correspondant au village ancien de CLAPIERS. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services, équipements publics liés à la vie urbaine. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques.

Le secteur du Soleil des Garrigues correspond à une opération dense de maisons accolées. La disposition en retrait des voies et espaces publics et l'architecture de la zone ne correspondent pas au tissu du centre ancien.

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics :

- **zone UD1** est une zone à dominante d'habitat individuel de densité moyenne où le règlement a pour objet de maintenir la typologie bâtie tout en permettant une certaine « densification » des parcelles les plus grandes. La zone UD1 inclut un **secteur UD1a** correspondant à la partie haute du versant dominant le vieux village ; l'objectif est d'y maîtriser une densification qui serait incompatible avec la qualité paysagère du versant et avec sa desserte routière.



Le secteur du Soleil des Garrigues n'est pas compatible avec la dominante de maisons individuelles de la zone UD1 où l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%. En effet, les constructions sur le secteur Soleil des Garrigues sont composées d'habitat en bande avec une emprise au sol avoisinant les 100%.

- **zone UD2** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, couvrant les secteurs du Collège, de la Médiathèque et du Complexe sportif et culturel.

La zone UD2 ayant pour vocation l'accueil d'équipements collectifs ou d'intérêt collectif, le secteur du Soleil des Garrigues est incompatible avec la vocation de la zone.

- **zone UD3** à vocation d'habitat individuel dense, incluant un secteur UD3a partiellement couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur du Soleil des Garrigues est incompatible avec le coefficient d'emprise au sol qui est règlementé à 40% en zone UD3.

- **zone UD4** à vocation d'habitat individuel et collectif correspondant au secteur de la Plaine;

Le secteur du Soleil des Garrigues n'est pas compatible avec l'emprise au sol règlementée à 40% en zone UD4.

- **zone UD5** à dominante d'habitat individuel de densité intermédiaire, soumise à des dispositions réglementaires spécifiques (ancienne ZAC du Clos) ;

La zone UD5 correspond à l'ancienne ZAC du Clos qui a un règlement spécifique incompatible (CES, Hauteurs, ...) avec le secteur du Soleil des Garrigues.

- **zone UD6** du Fesquet dont l'aménagement doit être compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU.

La zone UD6 correspond au secteur du Fesquet qui est soumis à une OAP ainsi le secteur Soleil de Garrigues ne peut pas y être raccroché.

La **zone UE** est une zone à vocation d'activités, déclinée de la manière suivante

- zone UE1 Sud ;
- zone UE2 La Plaine ;
- zone UE3 d'entrée RD 65.

Le secteur du Soleil des Garrigues est une zone d'habitat qui ne correspond pas à vocation économique de la zone UE.

La **zone UT** est une zone touristique qui correspond au secteur du Plein Air des Chênes.

Le secteur du Soleil des Garrigues est une zone d'habitat qui ne correspond pas à vocation touristique de la zone UT.

La zone UD correspond à une zone d'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel tout comme le secteur du Soleil des Garrigues, en ce sens la zone UD est compatible avec la vocation du secteur. Cependant les sous-zonages présents au PLU en vigueur ne correspondent pas à la vocation ou à la typologie du secteur Soleil des Garrigues. Il est ainsi nécessaire de créer un sous-secteur UD7 sur le secteur de l'ancienne résidence Soleil de Garrigues.

En secteur UD7, le coefficient d'emprise au sol sera non règlementé puisque les parcelles de la résidence Soleil de Garrigues ont une emprise au sol avoisinant les 100%.

Les hauteurs de la zone UD7 seront ajustées. Les habitations présentes sur le secteur Soleil de Garrigues oscillent entre le R+1 et le RDC. Les hauteurs seront règlementées à 6.5 mètres, ce qui permettra aux

maisons en rez-de-chaussée d'augmenter leur surface de plancher, afin de transformer les logements dont la vocation initiale est touristique, en logements permanents.

La résidence se situe dans un écrin de verdure. En effet, le secteur Plan de soleil se caractérise par un fort couvert végétal malgré la présence d'habitations à l'intérieur de celui-ci. Ce couvert végétal masque les habitations et crée une ambiance bucolique. Afin de conserver les différents boisements qui sont présents autour de la résidence, une protection particulière sera mise en place avec la création d'un espace boisé classé.

### 3 | Incidence de la modification sur les pièces du PLU

#### A | Incidence sur la procédure et les pièces du PLU

Cet objet vise à modifier le zonage sur le secteur du Soleil de Garrigues afin de permettre aux logements présents sur le secteur d'évoluer.

**La procédure de modification se trouve justifiée** dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. La présente modification du PLU permet l'évolution du bâti existant de la résidence du Soleil. Les possibilités d'extensions permettent de lutter contre la vacance et la dégradation de la copropriété.

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

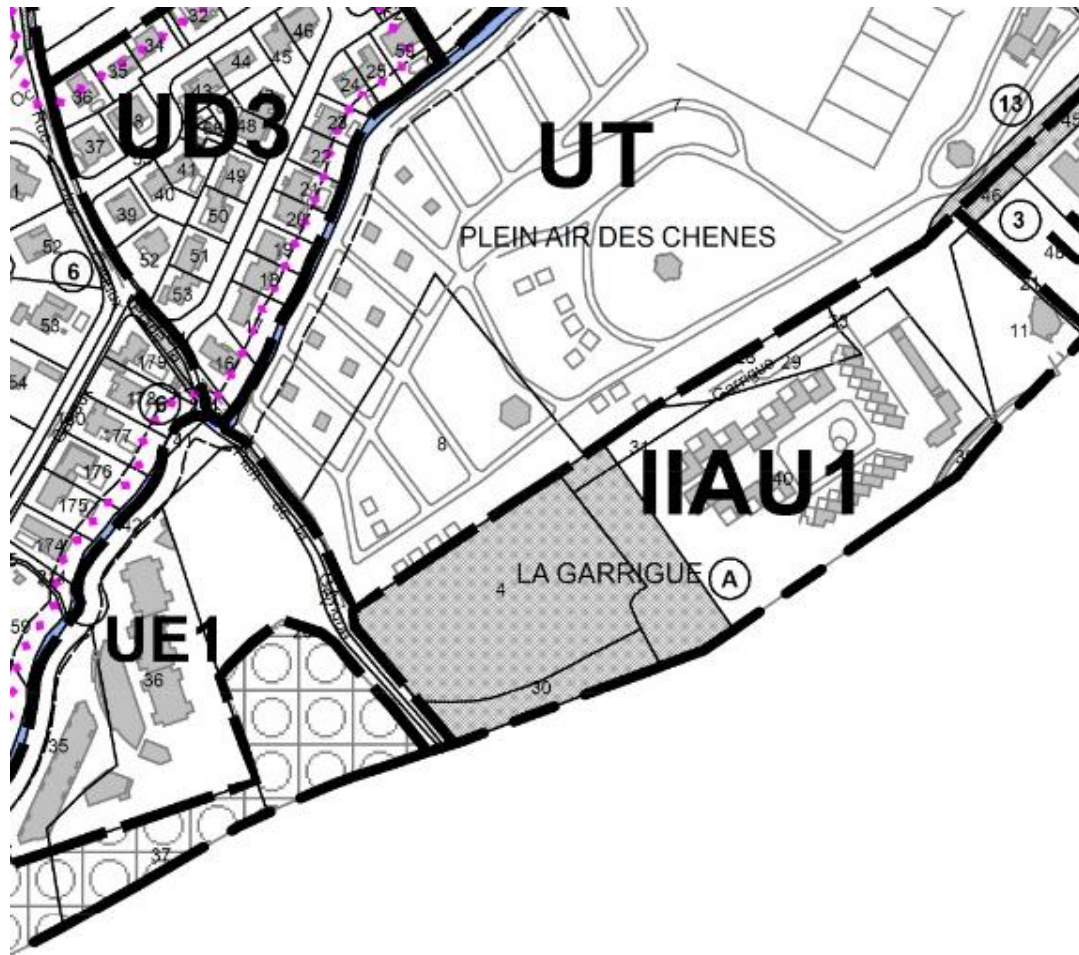
4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

#### B | Incidence sur le zonage

La présente modification vise à passer les parcelles CE 28, CE 30, CE 85, CE86, CE 88, CE 91 à 93, CE 98 et CE 106 à 140 en zone UD7. Elle vise également à mettre en place un espace boisé classé sur les parcelles boisées.

# Extrait du zonage avant la présente modification



Légende

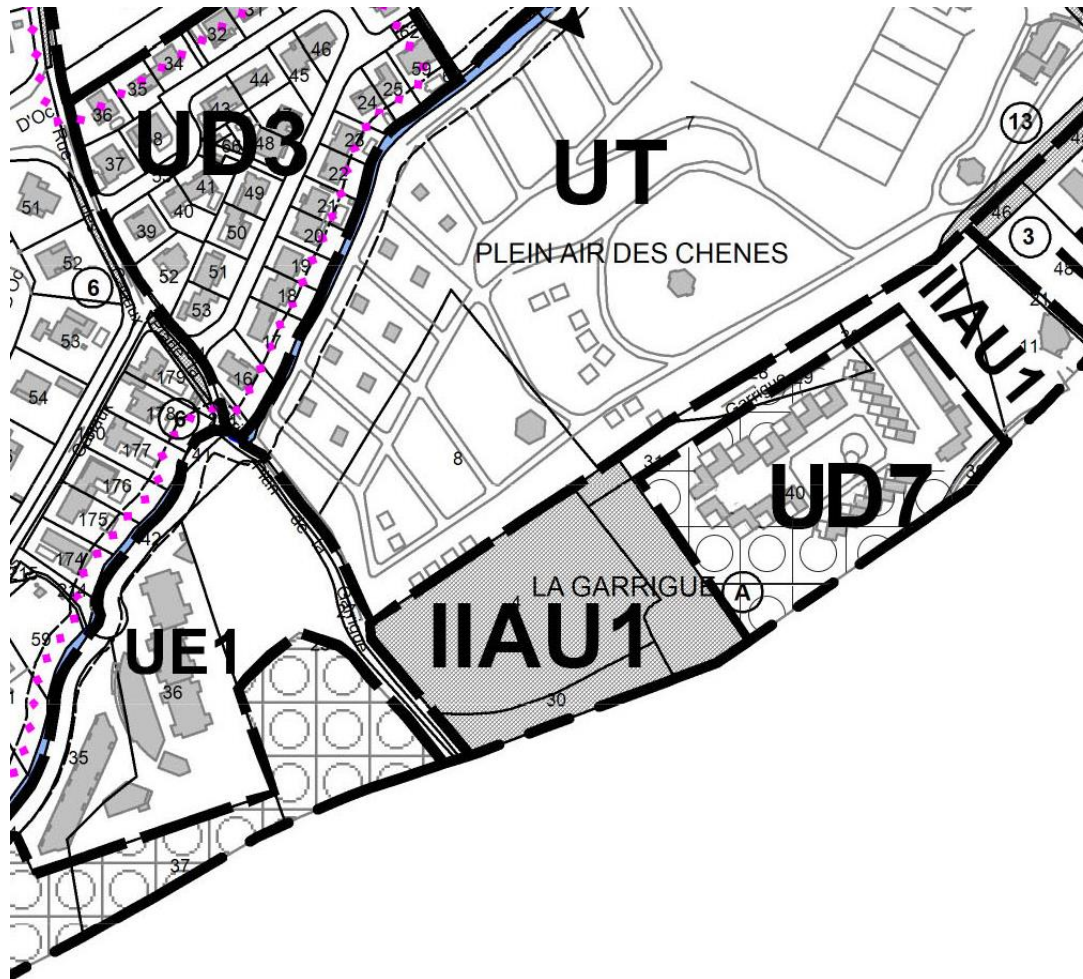
a) LES ZONES ET LES SECTEURS

- Limite de commune
- Limite de zones
- Limite de ZAD
- Espaces boisés classés

b) LES AUTRES INDICATIONS

- Emplacement réservé
- Numéro d'opération
- Emplacement réservé en vue de la réalisation d'une opération de logements comportant deux tiers au moins de logements locatifs sociaux et 27% au moins de logements en accession abordable en application de l'article L. 151-41
- Route citée dans le règlement où la création d'accès direct est réglementé
- Emprise totale non constructible des cours d'eau
- Périmètre d'application de l'art. L.123-1-16° du code de l'urbanisme : 30% de logts locatifs sociaux dans tout projet à destination d'habitation > ou = 600m² de surface de plancher
- Périmètre d'application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme : interdiction de toute construction nouvelle pour une durée maximum de 5 ans
- Recul au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme

# Extrait du zonage après la présente modification



Légende

a) LES ZONES ET LES SECTEURS

- Limite de commune
- Limite de zones
- ..... Limite de ZAD
- Espaces boisés classés

b) LES AUTRES INDICATIONS

- Emplacement réservé
- Numéro d'opération
- Emplacement réservé en vue de la réalisation d'une opération de logements comportant deux tiers au moins de logements locatifs sociaux et 27% au moins de logements en accession abordable en application de l'article L. 151-41
- Route citée dans le règlement où la création d'accès direct est réglementé
- Emprise totale non constructible des cours d'eau
- Périmètre d'application de l'art. L.123-1-16° du code de l'urbanisme : 30% de logts locatifs sociaux dans tout projet à destination d'habitation > ou = 600m² de surface de plancher
- Périmètre d'application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme : interdiction de toute construction nouvelle pour une durée maximum de 5 ans
- Recul au titre de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme



## C | Incidence sur le règlement

Nota :

- + Les éléments en noir, surligné en gris sont les nouvelles modifications apportées au règlement.
- + Les éléments barrés sont supprimés
- + Les éléments en italique sont conservés

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel et d'équipements publics.

La zone UD est :

- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRi approuvé par arrêté préfectoral en date du en date du 28 février 2013 ;
- pour partie située en zones de risque délimitées par le PPRIF (zones de précaution B1 et B2) ;
- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa fort et aléa faible à moyen ; voir annexe retrait / gonflement des argiles 6.8) ;
- située en zone de risque sismique (voir annexe sismique 6.9).

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 65 et de la RD 21 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 et de part et d'autre de la ligne de tramway 5 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04010 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération 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 les secteur 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.

La zone UD se divise en six-sept zones distinctes :

- La zone UD1 à dominante d'habitat individuel de densité moyenne où le règlement a pour objet de maintenir la typologie bâtie tout en permettant une certaine « densification » des parcelles les plus grandes. La zone UD1 inclut un secteur UD1a correspondant à la partie haute du versant dominant le vieux village ; l'objectif est d'y maîtriser une densification qui serait incompatible avec la qualité paysagère du versant et avec sa desserte routière.
- La zone UD2 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, couvrant les secteurs du Collège, de la Médiathèque et du Complexe sportif et culturel.

- **La zone UD3** à dominante d'habitat individuel de plus forte densité, incluant un **secteur UD3a** partiellement couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.
- **La zone UD4** à dominante d'habitat individuel et collectif correspondant au secteur de la Plaine.
- **La zone UD5** à dominante d'habitat individuel de densité intermédiaire, soumise à des dispositions réglementaires spécifiques (ancienne ZAC du Clos).
- **La zone UD6** du Fesquet dont l'aménagement doit être compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU.
- **La zone UD7** qui correspond à la résidence du Soleil des Garrigues

Est en outre maintenu en zone UD3 un périmètre d'application de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, soumis à ce titre à des dispositions particulières.

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

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits sur l'ensemble des zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (incluant le secteur UD3a), UD4, UD5, UD6 et UD7**

!

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après et **en zone UD3 uniquement**.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après et **en zone UD3 uniquement**.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Est en outre interdite en zone UD6**, toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

**Sont en outre interdits sur le périmètre délimité sur le secteur UD3a en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et pour une durée maximale de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement :**

- Les constructions nouvelles quelle que soit leur destination et ce dès le seuil de 0 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Sont en outre interdits en zones UD5 :**

- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

**Sont interdits sur la zone UD2 :**

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

**ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés sous conditions en zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD2, UD3 (incluant le secteur UD3a), UD4, UD5 et UD6 et UD7 :**

- 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, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone et sous réserve de justification technique.



**Sont en outre autorisés sous conditions en zone UD2 :**

- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction et au gardiennage des équipements publics ou d'intérêt collectif, seuls autorisés sur la zone.

**Sont en outre autorisés sous conditions en zone UD3 incluant le secteur UD3a :**

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

Par ailleurs, **sur l'ensemble des zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (incluant le secteur UD3a), UD4 et UD5,** tout projet à destination d'habitation comportant 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 30% au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), l'obligation d'affecter 30% au moins de surface de plancher au logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération.

**En secteur UD3a, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU**

**Ne sont toutefois autorisés sur le secteur d'application du 5° de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme et ce pendant une durée maximale de cinq ans que :**

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



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

### Article 3 - Accès et voiries

#### Accès

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

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

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

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

*Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable.*

*Toutes les opérations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales désignées sur le plan de zonage.*

*Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites.*

#### 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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe.*

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

*Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).*

*Les voies impasse comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault portées en annexe et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier intégrées aux annexes sanitaires.*

*Dans le cas de voies en impasse, sauf impossibilité technique avérée, l'intégration d'un local destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public pourra être exigée.*

## ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes, compatible avec la mise en place du réseau incendie et situé au droit du terrain d'assiette ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abri de jardin, remise.....).

### Desserte incendie

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

### Eaux usées

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

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement. Les dérogations peuvent le cas échéant être accordées sous réserve de prétraitement avant déversement dans les systèmes de collecte des eaux usées.

#### 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 ont été utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés des rejets au réseau d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des 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, par une étude

hydraulique préalable, de la capacité du réseau à recevoir les eaux pluviales générées par son projet et préciser les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.

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.

Sauf dans le cas de projet de construction d'un seul logement, les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, conçus et dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Ces dispositifs seront réalisés :

- soit à la parcelle, hors opération d'aménagement d'ensemble ; les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.
- soit à l'échelle de l'opération d'aménagement, celle-ci étant ou non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la Loi sur L'Eau.

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

Les dispositifs de rétention réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement et de lotissement doivent préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées vers le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines..

Le rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines est interdit, sauf autorisation spécifique du service assainissement.

### **Eau brute**

Le raccordement au réseau d'eau brute est obligatoire lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques. Ce raccordement est néanmoins subordonné à la mise en place d'un dispositif permettant de s'assurer de la parfaite disconnexion entre les réseaux d'eau brute et d'eau potable.

### **Autres réseaux**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

### **Energies renouvelables**

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

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

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

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

**Zone UD 2 :** Article non réglementé

**Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (hors secteur UD3a), UD4 et UD6 :**

### ▪ Voies ouvertes à la circulation publiques et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, autres que les cheminements piétonniers, les espaces verts publics et les fossés publics.
- en recul minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 m) en limite d'un cheminement piétonnier, d'un espace vert public ou d'un fossé public.

Ne sont pas pris en compte dans l'application de cette règle :

- les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les escaliers extérieurs et balcons non fermés dans la limite de 1,00 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation ;
- les fermetures d'auvents situés dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans l'un des cas suivants :

- le projet porte sur un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celui-ci ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, située sur le même fonds ou sur le fonds voisin, dans le but de former une unité architecturale ;
- 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 différemment ;
- le projet porte sur la création d'un garage de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et d'une hauteur totale maximale 3,50 m, non attenant à l'habitation principale ; à défaut de respecter la règle générale de recul de 5 m ou 3 m minimum ci-avant, le garage devra être implanté à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, des cheminements piétonniers, des emprises publiques et espaces verts (l'accès au garage depuis les cheminements piétons et les espaces verts étant de fait interdits).

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.

### ▪ Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies :

A l'intersection de 2 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 de zones non aedificandi adjacentes mesurent 3 mètres dans le cas de cheminements piétons et espaces verts, 5 mètres dans les autres cas.



▪ **RD 65 secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Dans le secteur d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme porté aux documents graphiques du PLU, sont seules autorisées dans l'emprise de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, et impérativement au delà des 30 mètres de l'axe de la voie :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois ;
- l'édification des piscines et des terrasses non couvertes en continuité du rez-de-chaussée de l'habitation principale.

L'étude de prise en compte des nuisances notamment en matière de bruit devra intégrer les objectifs des seuils liés à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières en cas d'ouverture à une dérogation dans la bande des 75 m.

**Zone UD5 :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.

Les balcons, loggias, escaliers entre niveaux habitables et toutes les saillies doivent être compris dans la zone constructible.

**Zone UD 7 :**

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait de 3 mètres.

**Secteur UD3a :**

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique, ce recul s'entendant hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle de recul ne s'impose toutefois pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri ou locaux conteneurs à déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

**Cas particuliers sur l'ensemble des zones UD :**

- **Cas particulier des piscines (exception faite en secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,90 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **Cas particulier des terrasses (exception faite en secteurs d'applications de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- **Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

**Zone UD 2 et UD7 :** Article non réglementé

**Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (hors secteur UD3a), UD4 et UD6 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la fermeture d'auvent situé dans l'emprise du bâtiment existant et ayant fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- aux équipements public ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent par ailleurs être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur (c'est à dire que les façades implantées en limite séparative doivent avoir au moins deux tiers de leur longueur commune) à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- lorsqu'il s'agit d'une annexe répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres ;
- sur les parcelles dont la façade sur rue n'excède pas 15 mètres, à condition que la longueur du bâtiment ou de la partie de bâtiment implantée sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres et que sa hauteur, mesurée sur la limite séparative, soit au plus égale à 3,50 m ;
- à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble ou d'un groupe d'habitations, à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération, où seules seront autorisées les annexes répondant aux conditions suivantes : une seule annexe par terrain d'une surface de plancher ou emprise au sol maximum de 20 m<sup>2</sup>, d'une hauteur maximum de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et dont la longueur mesurée sur la limite séparative ne dépasse 6 mètres. **Cette disposition ne s'applique pas à la zone UD1 et au secteur UD1a.**

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

**Secteur UD5 :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction nouvelle et le point le plus proche de la limite séparative considérée, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres ( $L \geq H$ , minimum 5 mètres).

**Secteur UD3a :**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative dans la limite de l'emprise au sol maximale des constructions ;
- soit en retrait, dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

**Cas particuliers sur l'ensemble des zones UD :**

- **Cas particulier des piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,90 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

- **Cas particulier des terrasses** : Les terrasses non couvertes ne pas dépassant 0,40 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,90 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- **Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

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

Zone UD 2, UD7 et secteur UD3a : Article non réglementé

Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD3 (hors secteur UD3a), UD4, UD5 et UD6 :

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette règle n'est pas applicable :

- aux remises ou annexes (cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol et de 4,00 m de hauteur totale ;
- aux piscines et terrasses ;
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Les garages, dès lors qu'ils ne sont pas contigus à la construction principale, doivent obligatoirement respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à celle-ci.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Zone UD 2 et UD6 et UD7 : Article non réglementé

Zones UD3 (incluant le secteur UD3a) et UD4 :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière d'assiette de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.

Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 40% à la date d'approbation du PLU.

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

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Zone UD1 (incluant le secteur UD1a) :**

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et plantée.*

*Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.*

*L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :*

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Zones UD5 :**

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière support de la ou des constructions ; la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre.*

*Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à 30% à la date d'approbation du PLU.*

*L'emprise au sol n'est pas règlementée pour :*

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment ou jusqu'au niveau de l'égout du toit en secteur UD3a.*

*Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise. Ces installations et ouvrages devront être intégrés dans le volume de couronnement de façon à recevoir un traitement esthétique, être intégré à la construction ou n'être pas visible depuis le sol naturel.*

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

**Hauteur maximale**

**Zones UD1 (incluant le secteur UD1a), UD5 et UD6 :** 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1).

**Zone UD3 (incluant le secteur UD3a) :** 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1), exception faite pour les équipements publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur maximale est fixée à 10,50 m et au plus 3 niveaux (R+2).

**Zone UD2 :** Non règlementée



Zone UD4 : 10,50 m et au plus 3 niveaux (R+2).

Zone UD7 : 6.5 m

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR 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.

### 1 - Hors secteur UD3a

#### Principes généraux

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.

#### Toiture

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaire, de couleur paille ou vieillie ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.

La pente sera comprise entre 15 et 35% au dessus de l'horizontale.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas, solarium et loggias.

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

Les toits terrasses sont autorisés dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction.

En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

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

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

#### Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera 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 anciens du village. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.*

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

*Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée dans le cadre d'un projet architectural cohérent s'intégrant à l'environnement de la construction.*

### **Clôtures**

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

*Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :*

- *soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;*
- *soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 1,80 m. Cette clôture pourra le cas échéant être doublée d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.*

*Les clôtures en limites séparatives seront constituées :*

- *soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m ;*
- *soit d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, éventuellement doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.*

*En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,80 m, la partie du mur au-dessus du sol naturel ne pourra pas dépasser 0,20 m.*

### **Constructions annexes**

*Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.*

*Les abris de jardin de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit. Les abris de jardins fabriqués en matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques), devront obligatoirement être enduits d'une teinte en harmonie avec celle de la construction principale.*

### **Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres**

*Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.*

*Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons sont interdites.*

*Les compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.*

*Les boîtes aux lettres devront être intégrées au mur de clôture, au mur de façade voire installées à l'intérieur des immeubles collectifs ; elles seront, le cas échéant, regroupées à l'entrée des voies et impasses privées desservant les parcelles.*

### **Déchets**

*Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux*

prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier  
(voir 6.3 Annexe sanitaire)

### **Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **2 – En secteur UD3a**

### **Principes généraux**

L'architecture des bâtiments sera contemporaine.

Les volumes bâtis devront rester simples et lisibles, mais pas simplistes ; pour cela, le volume bâti sera sculpté par des décalages des imbrications, des juxtapositions de volumes unitaires.

Sont interdits les matériaux composites imitant des matériaux bruts tels que revêtements plastiques imitant le bois ou encore les plaques de bois composite.

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.

### **Toiture**

Les toitures des constructions seront obligatoirement des toitures terrasses accessibles ou non.

Les débords de toitures sont autorisés s'ils sont réalisés dans la continuité de la toiture.

Les toitures seront soit végétalisées avec des essences méditerranéennes adaptées, soit recouvertes de graviers de couleur claire d'une épaisseur d'au moins 10 cm.

L'évacuation des eaux pluviales sera réalisée à l'intérieur du bâtiment ou par pincette en façade ; les boîtes à eau sont interdites.

### **Façades**

Sont autorisés en façade :

- les enduits ciment recouverts d'une peinture minérale ;
- les enduits à la chaux au grain fin ; les enduits écrasés et une simple couche sur parpaing sont interdits ;
- le béton banché avec lasure ;
- la pierre naturelle appareillée et maçonnée ;
- le bardage en bois naturel uniquement sur les espaces abrités des intempéries.

### **Menuiseries**

Les matériaux autorisés pour les menuiseries sont : le bois et l'aluminium thermolaqué. La couleur des menuiseries devra obligatoirement être la même que celle de la façade.

Les volets seront :

- soit roulants avec coffre intégré à la façade en aluminium de la même teinte que les menuiseries ;
- soit coulissants avec des lames orientables ;
- soit un système de jalousie ou en accordéon.

Les volets ouvrants à la française sont interdits.

Les volets peuvent être réalisés en aluminium, composite, métal thermolaqué, bois à lames horizontales orientables.

Les pare-soleil seront dans les mêmes matériaux que les occultations.

- **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,60 mètre.

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 1,00 m enduit à la chaux grain fin et surmonté d'un barreaudage vertical en serrurerie thermolaquée de 0,60 m maximum. Le muret intégrera les coffrets techniques camouflés par la pose de lames thermolaquées. Il sera doublé d'une haie végétale composée d'essences locales.

Un renforcement sera mis en œuvre dans cette clôture afin de constituer une aire de présentation des conteneurs OM conformément aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

L'accès à chaque lot sera assuré par un portail et un portillon d'une hauteur maximum de 1,60 m, en tôle pleine ou à lames verticales ou horizontales en acier ou aluminium thermolaqué

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées en clôture grillagée mailles rigides rectangulaires sur poteaux métalliques, doublée d'une haie vive des deux côtés.

**Constructions annexes**

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

Les abris de jardin ne devront pas excéder plus de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et ne devront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale. Ils devront être de volume simple imaginés comme une excroissance de la façade de la construction. Ils devront respecter le registre architectural de la construction de par leur couleur, matérialité et leur mise en œuvre. La construction peut être définie à la fois par l'habitation et par les terrasses extérieures. L'emploi de tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

**Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons sont interdites.

**Equipements publics ou d'intérêt collectif**

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

**Dispositions générales**

Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

**Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Il est exigé :

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

- une place de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>.
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

Dans le cas des opérations d'ensemble, il est exigé une place supplémentaire minimum par logement hors espace privatif soit en accompagnement de la voirie (stationnement latéral par exemple) soit en placettes collectives.

**Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :**

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

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

- une place de stationnement ou de garage par chambre ou par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> ;
- deux places de stationnement ou de garage au moins par logement de surface de plancher supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

**Dans les opérations d'ensemble**, on privilégiera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

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

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

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté du 20 février 2012.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation collective**, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup> par local.

**Pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

**Les équipements publics ou d'intérêt collectif** devront également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cette aire devra être justifiée au regard de la nature et de la destination des constructions projetées.

Pour les constructions à destination d'enseignement, la surface affectée au stationnement des deux roues non motorisés est de :

- 2 m<sup>2</sup> minimum par classe primaire,
- 10 m<sup>2</sup> minimum par classe secondaire,
- 10 m<sup>2</sup> minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'agissant de locaux destinés à la formation professionnelle.

**ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantés.

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

**En zones UD1 et UD5**, chaque unité foncière devra être plantée d'au moins 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup> de terrain ; les arbres existants devront prioritairement être conservés ou à défaut remplacés par des arbres tiges ou cépées :



- de hauteur minimum 2,50 m et de circonférence de tronc minimum 12 cm ;
- appartenant prioritairement aux essences suivantes : Chêne vert, Pin, Chêne blanc, Arbre de Judée, Erable de Montpellier, Cèdre, Acacia rose, Albizzia, Murier.

*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 plantations seront composées d'espèces adaptées au climat méditerranéen.*

*Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme*

*Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L322-3 article 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 ».*



## 4 | Incidences environnementales

La présente modification n'a pas d'incidence sur l'environnement car les parcelles sont totalement urbanisées. La modification permet de monter d'un étage les constructions ou de rendre closes les terrasses.

Des prescriptions sont mises en place pour protéger les boisements existants avec la création d'un espace boisé classé.