



Montpellier  
Méditerranée  
Métropole



# Commune de Clapiers

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification simplifiée n°1

#### Rapport de présentation

| Procédure                                   | Prescription | Arrêt du projet | Approbation |
|---|--------------|-----------------|-------------|
| Elaboration                                 | 28/08/1972   |                 | 06/12/1978  |
| 1 <sup>ère</sup> révision                   | 05/12/1983   |                 | 03/06/1986  |
| 2 <sup>ème</sup> révision                   | 18/07/1990   |                 | 22/03/1991  |
| 1 <sup>ère</sup> modification               |              |                 | 07/04/1993  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 27/09/1996  |
| 3 <sup>ème</sup> révision                   | 22/10/1996   | 10/07/1999      | 13/04/2000  |
| 1 <sup>ère</sup> modification               |              |                 | 28/03/2003  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 28/06/2005  |
| 1 <sup>ère</sup> révision simplifiée        |              |                 | 11/09/2008  |
| 3 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 11/09/2008  |
| 4 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 13/07/2011  |
| 4 <sup>ème</sup> révision du POS devenu PLU | 12/05/2009   | 14/06/2012      | 24/01/2013  |
| Mise en compatibilité DUP                   |              |                 | 15/12/2014  |
| 1 <sup>er</sup> modification et PPM         | 25/09/2014   |                 | 29/06/2015  |
| 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée    | 13/01/2016   |                 | 24/11/2016  |



Agir pour un habitat digne et durable

#### Agence de Nîmes

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

#### Montpellier Méditerranée Métropole

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

#### Mairie de Clapiers

5 Grand Rue Marie Lacroix  
34 830 CLAPIERS  
Tel : 04 67 55 90 00  
Fax : 04 67 55 90 01

## Équipe URBANiS

### **Chef de projet**

Corinne Snabre  
corinne.snabre@urbanis.fr  
04 66 29 97 03

## Contact URBANiS

Agence régionale de Nîmes  
188 allée de l'Amérique Latine  
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03  
nîmes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)





# Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 – Procédure de modification simplifiée .....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée .....   | 3         |
| 1.2 – Rappel de l’historique du PLU de CLAPIERS et déroulement de la procédure de modification simplifiée .....                | 4         |
| <b>2 – Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Clapiers .....</b>  | <b>7</b>  |
| 2.1 – Modifications relatives à la Zone d’Aménagement Concerté « Le Castelet » .....   | 7         |
| 2.2 – Création d’un nouveau secteur UD3a contigu à la Zone d’Aménagement Concerté « Le Castelet » .....                        | 11        |
| 2.3 – Modification des dispositions de l’emplacement réservé A délimité sur le secteur du Soleil des Garrigues .....           | 13        |
| <b>3 – Justification de l’absence d’évaluation environnementale.....</b>   | <b>15</b> |
| 3.1 – Présentation du Site d’Importance Communautaire « Le Lez ».....  | 15        |
| 3.2 – Justification de l’absence d’incidence significative de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le SIC « Le Lez »..... | 17        |



# 1 – Procédure de modification simplifiée

---

## 1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

En application des dispositions combinées des articles L. 153-41 et L. 153-45 ainsi que des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée :

- pour modifier le règlement (document graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- si les évolutions n'ont pas pour conséquence :
  - o de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
  - o de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - o de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances ;
- ni pour effet :
  - o de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - o de diminuer ces possibilités de construire,
  - o de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**En l'espèce, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de CLAPIERS a pour objet :**

1. **d'adapter le PLU le nouveau plan de composition de la Zone d'Aménagement Concerté du Castelet**, tant au niveau du règlement que de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette modification n'a pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application en zone II AU3 du PLU approuvé, ni de diminuer ces possibilités de construire ni encore de réduire la surface de la zone II AU3 correspondante. En effet, même si la modification simplifiée du PLU supprime la spécificité préexistante de hauteurs maximales par sous-secteurs (II AU3a à 14,00 m de hauteur maximum et II AU3b à 7,00 m de hauteur maximum), la surface de plancher maximale autorisée sur la zone II AU3 reste plafonnée à 47 000 m<sup>2</sup> comme au PLU approuvé (article 2 du règlement de la zone II AU3, ce plafond étant en outre désormais rappelé à l'article 14).

2. **de créer un secteur spécifique UD3a couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, sur le secteur situé à l'interface de la ZAC du Castelet et du secteur du Château**, là encore sans avoir pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant de l'application du PLU en zone UD3, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la superficie de la zone UD3. Les évolutions apportées au règlement applicable au secteur UD3a créé concernent essentiellement la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (recul de 5,00 m et suppression de la règle de recul minimal relatif  $L \geq H/2$ ), la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'aspect extérieur des constructions ; ni l'emprise au sol maximale des constructions (40% de l'unité foncière), ni la hauteur maximale des constructions (8,50 m et au plus 2 niveaux) ne sont modifiées, n'autorisant donc pas de majoration des possibilités de construction.
3. **d'adapter l'obligation de mixité sociale imposée sur l'emplacement réservé A délimité sur la partie Ouest du secteur II AU1 du Soleil des Garrigues en application du 4° de l'article L. 151-41**. Les autres dispositions opposables à ce secteur relevant du règlement de la zone II AU1 du PLU ne sont pas modifiées ; les possibilités de construction résultant du PLU approuvé restent donc inchangées.

**Ces évolutions engendrées par la présente modification du PLU rentrent donc dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée.**

---

## **1.2 – Rappel de l'historique du PLU de CLAPIERS et déroulement de la procédure de modification simplifiée**

### **1.2.1 - Historique du PLU de CLAPIERS**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLAPIERS, approuvé le 24 janvier 2013, a depuis fait l'objet :

- de trois mises à jour :
  - par arrêté en date du 27 mai 2013 en vue d'intégrer à l'Annexe des Servitudes d'Utilité Publique, le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 mars 2013 ;
  - par arrêté en date du 7 mars 2014 en vue d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif aux obligations légales en matière de débroussaillage ;
  - par arrêté en date du 3 juin 2014 en vue d'annexer au PLU l'arrêté DDDTM34-2014-05-04012 portant classement des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et l'arrêté DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier.
- d'une Mise en Compatibilité par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2014 en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du « Castelet » ; cette Mise en Compatibilité du PLU s'est notamment traduite par la création sur l'emprise de la

ZAC, d'une zone II AU3 divisée en deux secteurs II AU3a et II AU3b se distinguant notamment par des hauteurs bâties différentes.

- d'une première modification approuvée le 29 juin 2015 qui a eu pour objets :
  - l'actualisation du règlement au regard de la Loi ALUR du 24 mars 2014 : suppression des superficies minimales constructibles et des Coefficients d'Occupation des Sols, définition d'un coefficient d'emprise au sol et d'un pourcentage minimum d'espaces plantés, adaptés à la typologie des zones et secteurs ;
  - l'adaptation des règles de recul par rapport à la RD 65 en zones urbaines UD1, UD3, UD6 et en zone à urbaniser IIAU2 ;
  - l'augmentation de la hauteur maximum autorisée en zone UD3 ;
  - la délimitation d'un nouvel emplacement réservé (ER13) visant à améliorer la desserte du secteur du Soleil des Garrigues.

En parallèle a été approuvé le périmètre de protection modifié du mur clocher de l'Eglise paroissiale de CLAPIERS, monument historique inscrit par arrêté ministériel en date du 9 juillet 1980.

## 1.2.2 – Procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de CLAPIERS

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est régie par les articles L. 153-36 à L. 153-40 et L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. Les principales étapes en sont les suivantes :

- Engagement de la procédure par arrêté en date du 13 janvier 2016 de M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole.
- Délibération du Conseil communautaire de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27 janvier 2016 précisant les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de CLAPIERS.
- Notification du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU à la commune de CLAPIERS.
- Notification du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de CLAPIERS, de l'exposé de ses motifs aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : Préfet, Président du Conseil Régional Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées, Président du Conseil Départemental de l'Hérault, Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Chambre des Métiers).
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU, de l'exposé de ses motifs ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme (voir ci-avant) : le dossier, accompagné d'un registre permettant au public de formuler ses observations, sera mis à disposition du public en Mairie de CLAPIERS pendant un mois, aux heures et jours habituels d'ouverture ; il sera également mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et sur celui de la Mairie de CLAPIERS. Les modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition par voie de presse et d'affichage.
- A l'issue de la mise à disposition du dossier au public, M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en présentera le bilan devant le Conseil de Métropole qui délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.





## 2 – Objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Clapiers

---

### 2.1 – Modifications relatives à la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet »

#### 2.1.1 - Historique de la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet »

Par délibération en date du 22 octobre 2009, le Conseil Municipal de CLAPIERS a approuvé les objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Le Castelet ». Parallèlement au lancement de la procédure de ZAC, la commune a mandaté un groupement de bureaux d'études (Groupe – 6, SAFEGE et Stratorial Finances) pour réaliser les études de faisabilité préalables à la mise en forme du dossier de création de (études techniques, urbanistiques et économiques).

Par délibérations en date du 11 octobre 2013, le Conseil Municipal de CLAPIERS a à la fois approuvé le dossier de création de la ZAC « Le Castelet » et confié la réalisation de cette ZAC à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM).

La Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU adoptée le 15 décembre 2014 a conduit à délimiter sur l'emprise de la ZAC une zone II AU3 à vocation principale d'habitat, elle-même divisée en deux secteurs de typologies bâties distinctes (secteur II AU3a en R+2+attique et secteur II AU3b en R+1), et un secteur Nrj à vocation hydraulique et récréative sur les terrains classés en zone inondable rouge Rp par le Plan de Prévention du Risque Inondation de la commune de CLAPIERS approuvé le 28 mars 2013.

Dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC – confié à l'Agence MDR - un certain nombre d'adaptations ont été apportées au plan masse qui nécessitent aujourd'hui une nouvelle adaptation du PLU de CLAPIERS. Concernant la ZAC « Le Castelet », la modification simplifiée n°1 du PLU porte donc sur :

- le zonage règlementaire avec la suppression des secteurs II AU3a et II AU3b qui se distinguaient par des hauteurs maximales autorisées différentes ;
- le règlement de la zone II AU3, avec notamment la suppression de toute référence aux secteurs II AU3a et IIAU3b et la mise en cohérence d'une certain nombre de dispositions règlementaires avec le nouveau parti d'aménagement de la ZAC ;

- l'orientation d'aménagement et de programmation du Castelet avec l'intégration du nouveau parti d'aménagement de la ZAC (et son extension au secteur d'interface avec le quartier du Château, voir 2.2 ci-après).

### 2.1.2 – Modification du plan de zonage règlementaire du PLU

La modification du plan de zonage règlementaire du PLU consiste en la suppression des secteurs II AU3a et II AU3b délimités au sein de la zone II AU3 par la Mise en Compatibilité du PLU approuvée le 15 décembre 2014 ; ces deux secteurs se distinguent par des hauteurs maximales autorisées différentes :

- 14,00 m à l'égout ou à l'acrotère et R+2+ attique sur le secteur II AU3a délimité le long du Boulevard de la Liberté,
- 7,00 m à l'égout ou à l'acrotère et R+1 sur le secteur II AU3b correspondant au reste de la zone II AU3.

Le parti urbain des « îles construites » retenu pour la ZAC « Le Castelet » ne sectorise plus les typologies bâties ; il permet au contraire d'offrir une grande mixité des typologies bâties, à la fois sur le périmètre global de la ZAC mais aussi sur le périmètre de chaque île. Cette combinaison des différentes typologies bâties (maisons en bande, maisons patios imbriquées avec leurs espaces extérieurs, logements intermédiaires en R+1, lots à bâtir, immeubles collectifs à 4 niveaux maximum dont le dernier en attique partiel) permet de changer la vision de l'habitat en ZAC trop souvent monotone (même gabarit, même épannelage), de fabriquer un jeu subtil avec le paysage au travers d'émergences bâties au dessus de la canopée des arbres de hautes tiges, mais aussi d'assurer une véritable mixité sociale et générationnelle à l'échelle de la ZAC et des différentes îles la composant.

**Il convient donc de supprimer les secteurs II AU3a et II AU3b et de les fusionner en une seule zone II AU3 sur laquelle la hauteur maximale autorisée est de 14,00 m à l'égout du toit, le dernier niveau étant en attique (soit R+2+attique).**

### 2.1.3 – Modification du règlement du PLU

**La modification consiste à supprimer toute référence aux secteurs II AU3a et II AU3b** dans le chapeau introductif du règlement de la zone II AU et aux articles suivants :

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 4 – Desserte par les réseaux.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions (article complètement repris, voir ci-après).
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions
- Article 12 – Stationnement
- Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.

Plusieurs articles ont également été corrigés ou adaptés pour prendre en compte le nouveau parti d'aménagement retenu pour la ZAC du Castelet ou certaines contraintes techniques :

- **Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**  
Il est ajouté un alinéa précisant que sur la zone II AU3 soumise à opération d'aménagement unique, l'obligation de 30% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession abordable doit s'appliquer de manière globale à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- **Article 4 – Desserte par les réseaux.**  
Le paragraphe relatif à l'eau brute est par ailleurs adapté en zone II AU3 pour rendre le raccordement au réseau non pas obligatoire mais simplement recommandé pour les usages non domestiques ; il s'agit là de prendre en compte d'éventuelles difficultés techniques de raccordement. Il est par ailleurs précisé que les usages privatifs ou collectifs non domestiques assurés via le réseau d'eau brute ne doivent pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....) ; cette précision est également portée au règlement des zones II AU1 et II AU2.
- **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**  
Cet article est désormais règlementé, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme (dans sa codification antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016)  
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est toutefois définie de façon souple (implantation en limite séparative ou dans une bande de 10,00 mètres à partir de la dite limite séparative), de façon à permettre des typologies bâties et notamment des maisons individuelles pures, des maisons jumelées ou en bande, des maisons patios ou encore des immeubles collectifs.
- **Article 10 – Hauteur maximale des constructions.**  
Les deux paragraphes relatifs aux hauteurs maximales en secteur II AU3a (14,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère et R+2+attique maximum) et secteur II AU3b (7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère et R+1 maximum) sont supprimés et remplacés par un paragraphe unique limitant les hauteurs sur la zone II AU3 à 14,00 m à l'égout du toit et 4 niveaux maximum, le dernier niveau étant en attique. La notion d'attique est par ailleurs précisée : il s'agit d'un niveau partiel dont la surface de plancher ne peut excéder 80% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur.  
Le paragraphe relatif à la définition de la hauteur est également complété : sur la zone II AU3, la hauteur des constructions est en effet mesurée non pas par rapport au sol existant avant travaux (comme sur les autres zones II AU) mais par rapport au sol après terrassements, pour prendre en compte la typologie spécifique des « îles bâties », jusqu'au niveau de l'égout du toit, rédaction adaptée aux toitures terrasses seules autorisées sur la zone II AU3. Les installations et ouvrages techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur ; ils doivent toutefois être intégrés dans le volume de couronnement, intégrés à la construction ou ne pas être visibles depuis le sol naturel pour en limiter l'impact visuel.  
*NB : Cette modification de l'article 10 ne se traduit pas pour autant par une augmentation de la constructibilité de la zone II AU3 ; la rédaction de l'article 2 du règlement reste en effet inchangée et limite toujours la surface de plancher totale du programme de construction à 47 000 m<sup>2</sup>.*  
Il est par ailleurs précisé que les niveaux de stationnement enterrés ou semi-enterrés ne sont pas comptabilisés dans les 4 niveaux autorisés ; les niveaux de stationnement semi-enterrés sont par contre intégrés dans la hauteur maximale de 14,00 m autorisée.

- **Article 11 – Aspect extérieur des constructions**  
 Le premier paragraphe affirme l'architecture contemporaine de la zone II AU3, dont la définition sera illustrée par le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales de la ZAC.  
 La rédaction du paragraphe relatif aux toitures est corrigée pour ne plus autoriser sur la zone II AU3 que les toitures terrasses.  
 Le paragraphe relatif aux constructions annexes en zone II AU3 encadre plus strictement l'aspect extérieur et la volumétrie des abris de jardin : surface de plancher maximale de 10 m<sup>2</sup>, hauteur maximum équivalente au rez-de-chaussée, conception sous forme d'une excroissance de la façade de la construction principale (y compris en terme de matériaux et de couleur).
- **Article 12 – Stationnement**  
 Les obligations de stationnement pour les constructions à destination d'habitation restent modulées en fonction de la surface de plancher du logement. Le seuil entre « petits logements » pour lesquels n'est exigée qu'une seule place de stationnement ou de garage et « grands logements » pour lesquels sont exigées deux places de stationnement est par contre rehaussé ; il passe de 40 m<sup>2</sup> à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en cohérence avec la typologie de logements prévus sur la ZAC (la surface minimale prévue pour un T2 étant fixée à 45 m<sup>2</sup>).  
 L'obligation d'une place surnuméraire par « grand logement » est par contre abaissée de 1 place à 0,5 place par logement de 45 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher ; ce ratio permet à la fois de répondre aux besoins en stationnement des résidents et usagers du quartier (dont visiteurs) et de préserver la qualité paysagère et urbaine de la ZAC.
- **Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**  
 Le pourcentage minimum des espaces plantés publics de l'ensemble de la zone II AU3, qui n'était que de 15% au PLU approuvé, est rehaussé au regard du parti d'aménagement de la ZAC ; il désormais fixé à 40%.
- **Article 14 – Surface de plancher maximale**  
 Il est rappelé à cet article la superficie de plancher maximale autorisée sur la zone II AU3, déjà indiquée à l'article 2, à savoir 47 000 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.4 – Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU

L'Orientation d'Aménagement de la ZAC du Castelet, portée au PLU approuvé le 15 décembre 2014 reprend le parti d'aménagement validé en mars 2013 et figurant dans le dossier de création de ZAC approuvé le 11 octobre 2013.

Le parti d'aménagement établi dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC (Maîtrise d'Œuvre : MDR Architectes) marque une évolution qu'il convient de retranscrire dans une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation. Cette nouvelle OAP porte à la fois sur la ZAC du Castelet et sur le secteur contigu au Nord, à l'interface du quartier du Château, dans un souci de cohérence urbaine de ces deux secteurs, séparés par le seul Boulevard de la Liberté.

---

## 2.2 – Création d'un nouveau secteur UD3a contigu à la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet »

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 janvier 2013 délimite à l'interface entre le centre ancien de CLAPIERS et le futur quartier du Castelet, un périmètre d'application de l'article L. 123-2a du Code de l'Urbanisme, désormais codifié L. 151-41 5° qui reste en vigueur.

L'objectif poursuivi est de maîtriser la constructibilité des trois parcelles concernées, en y interdisant pour une durée maximale de 5 ans, toute nouvelle construction, dans l'attente d'un projet d'aménagement global capable d'assurer une greffe entre le centre ancien et la Zone d'Aménagement Concerté « Le Castelet ».

Ce secteur a néanmoins fait l'objet d'une réflexion spécifique et un parti d'aménagement a été défini s'inspirant largement de celui de la ZAC du Castelet, dans un objectif de cohérence urbaine et architecturale.

### 2.2.1 – Modification du plan de zonage règlementaire du PLU

**Un secteur spécifique UD3a est créé sur les parcelles situées à l'interface de la ZAC du Castelet et du quartier du Château.** Il couvre une superficie totale de l'ordre de 1,8 ha intégrant la portion de la Rue du Château le traversant.

**L'emplacement réservé n°2 inscrit au PLU pour la réalisation de places de stationnement le long de la Rue du Château et du Boulevard de la Liberté est par ailleurs supprimé** car peu fonctionnel (virage et carrefour) ; l'emplacement réservé n°1a en vue de l'élargissement de la Rue du Château est par contre maintenu, s'agissant d'une voie dont le gabarit est aujourd'hui insuffisant.

### 2.2.2 – Modification du règlement du PLU

Le secteur UD3a ainsi créé est doté d'un certain nombre de dispositions règlementaires spécifiques inspirées des typologies bâties individuelles prévues sur la ZAC du Castelet (zone II AU3).

**Les articles 9 relatif à l'emprise au sol et 10 relatif à la hauteur maximale autorisée restent inchangés :**

- emprise au sol maximale des constructions de 40% ;
  - hauteur bâtie maximale de 8,50 m et au plus 2 niveaux (R+1) ;
- en cohérence avec les typologies bâties limitrophes (quartiers pavillonnaires).

Sont par contre modifiés les articles suivants du règlement :

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .** Obligation de compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**  
Implantation du bâti à 5 m de l’alignement des voies et emprises publiques, pour ménager les places de stationnement et une interface paysagée.
  
- **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**  
L’article 7 du secteur UD3a est rédigé sur le modèle de l’article 7 de la zone II AU3 : les constructions doivent être implantées soit sur la limite séparative, soit en retrait dans une bande de 10,00 mètres mesurée à partir de la limite séparative ; cette rédaction autorise des typologies bâties diversifiées (maisons individuelles pures, maisons jumelées ou maisons en bande).
  
- **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**  
L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n’est plus règlementée de façon à ne pas contraindre exagérément la constructibilité des parcelles.
  
- **Article 11 - Aspect extérieur des constructions.**  
Cet article est adapté pour n’autoriser sur le secteur UD3a que des bâtiments d’architecture contemporaine en cohérence avec les typologies bâties individuelles prévues sur la ZAC du Castelet : toitures terrasses végétalisées ou gravillonnées ; façades en enduit ciment peint, enduit à la chaux au grain fin, béton banché avec lasure, pierre naturelle appareillée et maçonnerie, bardage en bois naturel sur les espaces abrités des intempéries ; menuiseries en bois ou en aluminium thermolaqué de couleur identique à celle de la façade ; volets roulants, coulissants à lames orientables, jalousies ou système en accordéon ; volets en aluminium, métal thermolaqué, composite ou bois à lames orientables.  
Les clôtures en limite d’espace public et en limites séparatives sont également règlementées : mur maçonné de 1,00 m de hauteur maximale enduit, surmonté d’un barreaudage et doublé d’une haie végétale en limite de voie ou espace public ; clôtures grillagées à mailles rigides doublée d’une haie des deux côtés en limites séparatives.  
Les annexes de type abri de jardin sont règlementées comme en zone II AU3 de façon à ce qu’elles s’inscrivent comme un prolongement de la construction principale (en terme de couleur, de matériaux).

### 2.2.3 – Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation du PLU

Ce secteur UD3a est partiellement intéressé par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation définie sur la ZAC du Castelet et l’interface avec le secteur du Château contigu.

Sur l’emprise du secteur UD3a, l’OAP prévoit la réalisation d’un mail piétonnier paysagé dans la perspective du Château ; ce mail se prolonge au Sud par une plateforme de traversée piétonne du Boulevard de la Liberté.

---

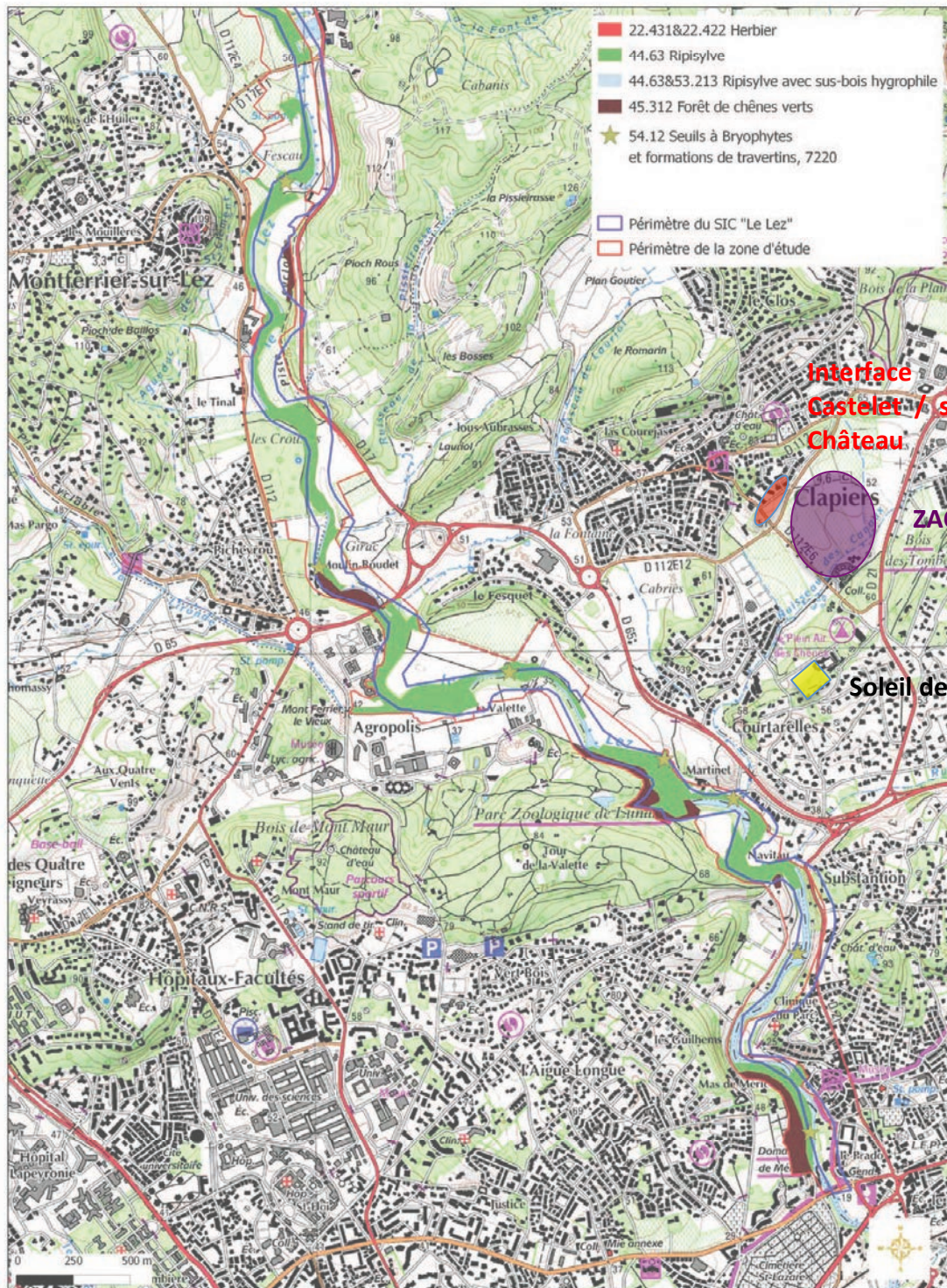
## **2.3 – Modification des dispositions de l’emplacement réservé A délimité sur le secteur du Soleil des Garrigues**

La légende de l’emplacement réservé A délimité sur le secteur du Soleil des Garrigues en application de l’article L. 151-41 4° du Code de l’Urbanisme (anciennement codifié L. 123-2 b) est modifiée ; le programme de logement qui y sera réalisé devra comporter deux tiers au moins de logements locatifs sociaux et 27% au moins de logements en accession abordable.

Il s’agit au travers de cette adaptation, de favoriser une meilleure mixité sociale sur l’ensemble de l’opération de construction envisagée sur le secteur II AU1 du Soleil des Garrigues.

La programmation projetée sur l’emplacement réservé A consiste en 60 logements répartis de la manière suivante : 40 logements locatifs sociaux, 16 logements en accession abordable et des logements en accession à la propriété.





© Conseil Général de l'Hérault - Tous droits réservés - Sources : IGN/CAN 25, Dreal LR, Cabinet Barthélemy Environnement  
Cartographie : Biotope, 2011

## 3 – Justification de l'absence d'évaluation environnementale

### 3.1 – Présentation du Site d'Importance Communautaire « Le Lez »

La commune de CLAPIERS compte un seul site Natura 2000, le Site d'Importance Communautaire « Le Lez » (FR 910 1392) dont le Document d'Objectifs (DOCOB) a été approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM34 – 2014 – 03 – 03875 du 28 mars 2014.

Le SIC « Le Lez » concerne le cours amont du fleuve Lez, sa ripisylve et quelques milieux agricoles associés, sur un linéaire de 14 km depuis la source du Lez sur la commune de Saint-Clément de Rivière jusqu'au pont de Castelnau sur la commune de Castelnau-le-Lez. Il couvre ainsi une superficie totale de 144 hectares dont 9,6 ha sur la commune de CLAPIERS (soit 6,7% de sa superficie totale).

Sa désignation comme Site d'Intérêt Communautaire réside dans la présence avérée de plusieurs habitats naturels de l'Annexe I de la Directive Habitat ainsi que d'espèces animales figurant à l'Annexe II de cette même Directive.

#### > Habitats d'intérêt communautaire

Les habitats d'intérêt communautaire recensés au Formulaire Simplifié des Données (FSD) du SIC « Le Lez » sont au nombre de cinq :

- les forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba* ;
- les pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique ;
- les lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou *Hydrocharition*
- les rivières à étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion* ;
- les prairies maigres de fauche de basse altitude.

Sept habitats naturels d'intérêt communautaire ont été inventoriés sur le site dans le cadre du diagnostic du DOCOB, dont un habitat d'intérêt prioritaire (seuils à Briophytes et formation de travertins). Parmi ces habitats, trois dominent sur la zone d'étude du DOCOB (correspondant à l'emprise du SIC élargie aux espaces périphériques) :

- 92A0 : les forêts galeries à *Salix alba* et *Populus alba* ;
- 92A0 : les forêts galeries à *Salix alba* et *Populus alba* avec sous-bois hygrophyle à magnocariçaie ;
- 9340 : la forêt de chênes verts.

Les autres habitats d'intérêt communautaire sont des habitats aquatiques et rocheux ponctuels confinés à de petites surfaces.

Un habitat figurant au FSD n'a pas été relevé, à savoir les prairies maigres de fauche de basse altitude.

Les habitats naturels d'intérêt communautaire inventoriés sur le SIC « Le Lez » sont très liés au cours d'eau ; ils sont répartis uniformément sur toute la longueur du fleuve, sur ses berges et dans le lit mineur. Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent en dehors du lit majeur, exceptés les habitats rupestres dont l'emprise reste très limitée et qui sont peu typiques sur le site.

Sur le linéaire du SIC inclus sur le territoire de la commune de CLAPIERS, trois habitats naturels d'intérêt communautaire ont été recensés :

- 92A0.7 : la ripisylve ; cet habitat est le plus souvent cantonné sur quelques mètres de large autour du lit du cours d'eau et forme un linéaire continu lorsque les berges ne sont pas trop abruptes.
- 9340 : la forêt de chênes verts ; cet habitat n'occupe qu'une faible surface sur le SIC dont un secteur à l'aval du Moulin Boudet.
- 7220 : les seuils à Bryophytes et formations de travertins sur de très petites surfaces (de quelques m<sup>2</sup>), au niveau des seuils ou cascades importantes (au droit du Moulin Boudet, de La Valette et du Martinet).

Ces habitats sont étroitement liés au Lez (ripisylve et habitats annexes).

| Code N2000          | Dénomination pratique  | Inscrit au FSD | Surface totale sur le SIC | %surface SIC |
|---------------------|--|----------------|---------------------------|--------------|
| 92A0.7              | Ripisylve  | Oui            | 64,8 ha                   | 20,3%        |
|                     | Ripisylve avec sous-bois hygrophile  | Oui            | 4,7 ha                    | 1,5%         |
| 9340.3 et 9340.8    | Forêt de chênes verts et pubescents  | Non            | 9,4 ha                    | 2,9%         |
| 7220* (prioritaire) | Seuils à Bryophytes et formations de travertins<br>Sources pétrifiantes avec formation de travertins | Non            | < 1 ha                    | < 1%         |

**Les 3 habitats d'intérêt communautaire recensés sur le territoire de la commune de Clapiers**

### > Espèces d'intérêt communautaire

Le Formulaire Simplifiée des Données (FSD) du SIC « Le Lez » recense 8 espèces d'intérêt communautaire (indiquée par \* dans le tableau ci-dessous) auxquelles sont venues s'ajouter 3 espèces supplémentaires recensées lors de la phase diagnostic du SIC :

| Code Natura 2000              | Espèces d'intérêt communautaire |                               |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
|                               | Nom français                    | Nom latin                     |
| <b>Amphibiens et Reptiles</b> |                                 |                               |
| 1220                          | Cistude d'Europe *              | <i>Emys orbicularis</i>       |
| <b>Poissons</b>               |                                 |                               |
| 1096                          | Lamproie de Planer *            | <i>Lampetra planeri</i>       |
| 1126                          | Toxostome *                     | <i>Chondrostoma toxostoma</i> |
| 1131                          | Blageon *                       | <i>Telestes souffia</i>       |

|                    |                        |                             |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1138               | Barbeau méridional *   | <i>Barbus meridionalis</i>  |
| 1162               | Chabot du Lez *        | <i>Cottus petiti</i>        |
| <b>Invertébrés</b> |                        |                             |
| 1036               | Cordulie splendide     | <i>Macromia splendens</i>   |
| 1041               | Cordulie à corps fin * | <i>Oxygastra curtisii</i>   |
| 1044               | Agrion de mercure *    | <i>Cænagrion mercuriale</i> |
| 1046               | Gomphe de Graslin      | <i>Gomphus graslinii</i>    |
| 1083               | Grand Capricorne       | <i>Cerambyx cerdo</i>       |

Toutes ces espèces sont inféodées au cours d'eau, s'agissant des poissons mais également des Odonates (Agrion de Mercure, Cordulie à corps fin, Cordulie splendide, Gomphe de Graslin) ou de la Cistude d'Europe.

Cette dernière espèce n'a pas été observée sur le Site d'Importance Communautaire du Lez, mais deux grands secteurs situés sur la partie amont du Lez ont été identifiés comme lui étant plus particulièrement favorables : le premier au niveau de la source du Lez et des premiers kilomètres du cours d'eau, le second sur la portion du Lez comprises entre les deux grands giratoires de la RD 17 à l'Est de Montferrier-le-Lez (rond-point de Baillarguet au nord et rond-point de Girac au Sud). Toutefois, au regard des potentialités des zones identifiées et de la fréquentation humaine, il est peu probable que le Lez accueille une population importante de Cistude.

### 3.2 – Justification de l'absence d'incidence significative de la modification simplifiée n°1 du PLU sur le SIC « Le Lez »

En application des articles L. 104-2 et L. 104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU pourrait être soumise à évaluation environnementale si elle prévoyait des changements 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.

L'article R. 104-8 du Code de l'urbanisme précise en effet que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion : « 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ».

**Dans le cas présent, seul le premier objet de la modification simplifiée n°1 du PLU, à savoir l'adaptation du PLU avec le nouveau plan de composition de la ZAC du Castelet serait susceptible d'avoir une incidence sur le SIC « Le Lez ».**

Les deux autres objets à savoir l'adaptation du règlement du secteur situé à l'interface de la ZAC du Castelet et du quartier du Château et la modification de la proportion de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable imposée sur l'emplacement réservé A délimité sur la partie Ouest de la zone II AU1 du Soleil des Garrigues sont, par leur nature même, sans incidence sur le site Natura 2000 « Le Lez ».

L'état des lieux du SIC « Le Lez » établi dans le cadre de l'élaboration du Document d'Objectif (DOCOB) approuvé, montre que la quasi-totalité des habitats et des espèces d'intérêt communautaire recensées sont soit « dans » le Lez (poissons), soit étroitement liés à lui (ripisylve et habitats annexes). Les prospections de terrain menées sur une zone plus vaste que le périmètre du SIC incluant des habitats non liés au cours d'eau, n'ont ainsi pas permis d'accroître significativement la liste des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.

**Du fait de la distance de près d'un kilomètre qui sépare la Zone d'Aménagement Concerté du Castelet du SIC « Le Lez » et de la coupure constituée par la RD 65, les espèces au titre desquelles le SIC « Le Lez » a été délimité n'ont aucune probabilité de se retrouver au droit de la ZAC (voir plan page 7).**

**Il existe par contre une relation hydraulique entre la ZAC du Castelet et le Lez, via le ruisseau des canaux.** Les eaux de ruissellement de la ZAC seront en effet collectées vers les bassins de rétention prévus au Sud du périmètre de ZAC avant d'être rejetés dans le ruisseau des canaux, affluent du Lez.

Le projet d'aménagement de la ZAC du Castelet prend en compte les incidences sur la qualité des eaux et les milieux aquatiques et intègre les mesures réductrices à mettre en œuvre pour limiter ces incidences (inscrites à l'étude d'impact de la ZAC) ; les incidences sont de deux types :

- Risque de pollution accidentelle engendré par le déversement de matières dangereuses et polluantes suite à un accident de circulation ou à une erreur de manipulation. En tout état de cause, la vocation résidentielle de la Zone d'Aménagement Concerté du Castelet, comme du secteur UD3a, la limitation de la vitesse des véhicules dans la traversée de ces quartiers limitent fortement les risques de pollutions accidentelles. Toutefois, la pose d'un dispositif obturateur (vanne de confinement) sur l'ouvrage de sortie des bassins permettra de confiner une éventuelle pollution accidentelle avant de l'évacuer par pompage.
- Pollution chronique liée au lessivage des chaussées et espaces de stationnement, en relation avec la circulation routière ; cette pollution chronique consiste en une augmentation des charges polluantes : matières en suspension, hydrocarbures, métaux lourds .... Lors d'un épisode pluvieux, ces divers polluants seront entraînés gravitairement par les eaux de ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés vers les bassins de rétention puis le ruisseau des canaux. Les bassins de rétention végétalisés, collectant les eaux de ruissellement, permettront un abattement de la pollution chronique par décantation des matières en suspension. L'installation d'un dégrilleur et d'un ouvrage de décantation en sortie de bassin permettront d'assurer la collecte des flottants et autres polluants macroscopiques les plus importants.

**Les mesures prévues limiteront les incidences du projet sur la qualité des eaux et des milieux aquatiques et donc sur le SIC « Le Lez ».**

**La modification simplifiée n°1 du PLU n'a donc pas d'incidence significative sur le Site d'Importance Communautaire « Le Lez », tant en terme d'incidences directes (les habitats et espèces au titre desquels le SIC a été délimité étant étroitement liés au Lez et la ZAC du Castelet étant distante de plus d'un km de ce cours d'eau et séparé de celui-ci par la RD 65) que d'incidences indirectes (les mesures visant à limiter les incidences sur la qualité des eaux étant intégrées au projet de ZAC du Castelet).**

# Commune de Clapiers

## PLAN LOCAL D'URBANISME Modification simplifiée n°2

### Note de présentation

| Procédure                                   | Prescription | Arrêt du projet | Approbation |
|---|--------------|-----------------|-------------|
| Elaboration                                 | 28/08/1972   |                 | 06/12/1978  |
| 1 <sup>ère</sup> révision                   | 05/12/1983   |                 | 03/06/1986  |
| 2 <sup>ème</sup> révision                   | 18/07/1990   |                 | 22/03/1991  |
| 1 <sup>ère</sup> modification               |              |                 | 07/04/1993  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 27/09/1996  |
| 3 <sup>ème</sup> révision                   | 22/10/1996   | 10/07/1999      | 13/04/2000  |
| 1 <sup>ère</sup> modification               |              |                 | 28/03/2003  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 28/06/2005  |
| 1 <sup>ère</sup> révision simplifiée        |              |                 | 11/09/2008  |
| 3 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 11/09/2008  |
| 4 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 13/07/2011  |
| 4 <sup>ème</sup> révision du POS devenu PLU | 12/05/2009   | 14/06/2012      | 24/01/2013  |
| Mise en compatibilité DUP                   |              |                 | 15/12/2014  |
| 1 <sup>ère</sup> modification et PPM        | 25/09/2014   |                 | 29/06/2015  |
| 1 <sup>ère</sup> modification simplifiée    | 13/01/2016   |                 |             |
| 2 <sup>ème</sup> modification simplifiée    | 16/06/2016   |                 |             |

# *Sommaire*

|   |   |
|---|---|
| 1 – Procédure de modification simplifiée  | 3 |
| 1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée                                  | 3 |
| 1.2 - Rappel de l'historique du PLU de Clapiers et déroulement de la procédure de modification simplifiée | 4 |
| 2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de CLAPIERS  | 1 |
| 3 - Justification de l'absence d'évaluation environnementale  | 7 |
| 4 – Plans de zonage du Plan local d'urbanisme de CLAPIERS   |   |
| <hr/>   |   |
| 4.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme                                      |   |
| 4.2 - Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme                                      |   |

## **1 – Procédure de modification simplifiée.**

### **1.1 - Justification du recours à la procédure de modification simplifiée**

Conformément aux dispositions des articles L. 153-41 et L. 153-45 et L 153-31 et L 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure dite de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée dans les cas suivants :

- Pour modifier le règlement (documents graphiques et écrit) et/ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour opérer la rectification d'une erreur matérielle ;
- Si le projet n'a pas pour conséquence :
  - De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
  - De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Si le projet n'a pas pour effet :
  - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par arrêté n°A2016-262 en date du 16 juin 2016, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la commune de CLAPIERS afin de réduire de l'emplacement réservé 14, organisant la réalisation du projet de ligne 5 de TCSP et institué au bénéfice de la Métropole, des emprises prévues au titre d'un parking de proximité sur lesquelles la Commune de Clapiers souhaite implanter ses ateliers techniques.

L'objectif de cette modification simplifiée consiste donc en une modification du règlement graphique du plan local d'urbanisme, à savoir une réduction d'un emplacement réservé. Il a vocation à se traduire dans le plan de zonage du PLU.

Cet objectif ne consiste qu'en une réduction réduite de l'emplacement réservé 14 et n'affecte en aucune autre mesure les règles d'urbanisme applicables aux emprises intéressées.

Les faibles emprises intéressées par cette réduction d'emplacement réservé s'inscrivent en zone urbaine au plan local d'urbanisme de Clapiers, en secteur UD. La réduction de



## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

l'emplacement réservé 14 n'intéresse donc pas des espaces relevant d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

De même, la réduction de l'emplacement réservé 14 des emprises prévues au titre d'un parking de proximité n'affecte aucune mesure de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Cette réduction d'emplacement réservé est insusceptible de constituer par sa nature, sa finalité ou ses emprises une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Enfin, cette modification simplifiée de PLU ne vise qu'une réduction de l'emplacement réservé 14 sans aucun impact sur le règlement (partie écrite) du PLU et/ou sur la définition des zones d'urbanisme.

On précisera à ce titre que les zones urbaines (U) de la Commune de Clapiers développent une superficie globale de 207,67 hectares soient 27,04 % du territoire communal. La zone UD2 développe 6,98 hectares alors que l'emprise au sol de la réduction d'emplacement réservé concerne une superficie d'environ 1500 m<sup>2</sup>

**La procédure de modification simplifiée peut donc être utilisée pour réduire les emprises de l'emplacement réservé 14.**

### **1.2 - Rappel de l'historique du Plan Local d'urbanisme de la commune de Clapiers et déroulement de la procédure de modification simplifiée.**

#### **1.2.1. Historique du Plan Local d'urbanisme de de la Commune de Clapiers.**

Le Plan Local d'urbanisme de de la commune de Clapiers a été approuvé le 24 janvier 2013.

Il a ensuite fait l'objet :

- D'une mise à jour par arrêté du 27 mai 2013 visant à intégrer en annexes des servitudes d'utilité publique le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2013 ;
- D'une mise à jour par arrêté du 07 mars 2014 visant à annexer au plan local d'urbanisme l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-2999 du 11 mars 2013 relatif aux obligations légales en matière de débroussaillage ;
- D'une mise à jour par arrêté du 03 juin 2014 visant à annexer au plan local d'urbanisme l'arrêté préfectoral DDTM34-2014-05-04012 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10.000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et l'arrêté préfectoral DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'arrondissement de Montpellier.
- D'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 15 décembre 2014 en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté du « Castelet ».
- D'une modification approuvée par délibération du 29 juin 2015

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Une procédure de modification simplifiée N°1 a été engagée par arrêté N°A2016-56 de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 13 janvier 2016. Cette procédure est en cours. Une délibération N°13588 du 27 janvier 2016 est venue définir les modalités de mise à disposition de cette procédure.

### **1.2.2 – La procédure de modification simplifiée N°2 du plan local d’urbanisme de la Commune de Clapiers.**

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d’Urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée N°2 du Plan Local d’urbanisme de la commune de Clapiers s’opère conformément aux dispositions des articles L 153-45 à L153-48 du Code de l’urbanisme.

Cette procédure s’opère selon les modalités suivantes :

- Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté N°A2016-262 de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 16 juin 2016.
- Délibération N°13588 du Conseil de Métropole en date du 30 juin 2016 définissant les modalités de mise à disposition de cette procédure à savoir :
  - la mise à disposition du public du dossier en Mairie de CLAPIERS, pendant un mois, aux jours et heures d’ouverture habituelles ;
  - la mise à disposition en Mairie de CLAPIERS, d’un registre permettant au public de formuler ses observations ;
  - la mise en ligne du dossier sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ([www.montpellier3m.fr](http://www.montpellier3m.fr)) et de la Mairie de CLAPIERS ([www.ville-clapiers.fr](http://www.ville-clapiers.fr)).

Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

- Transmission par Montpellier Méditerranée Métropole du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU pour avis simple au Conseil municipal de Clapiers ;
- Notification du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU de la Commune de Clapiers aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l’urbanisme.
- Notification du dossier de modification simplifiée N°2 du PLU à la Commune de Clapiers conformément à l’article L 153-40 du Code de l’urbanisme.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2 du plan local d’urbanisme de la Commune de Clapiers ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les

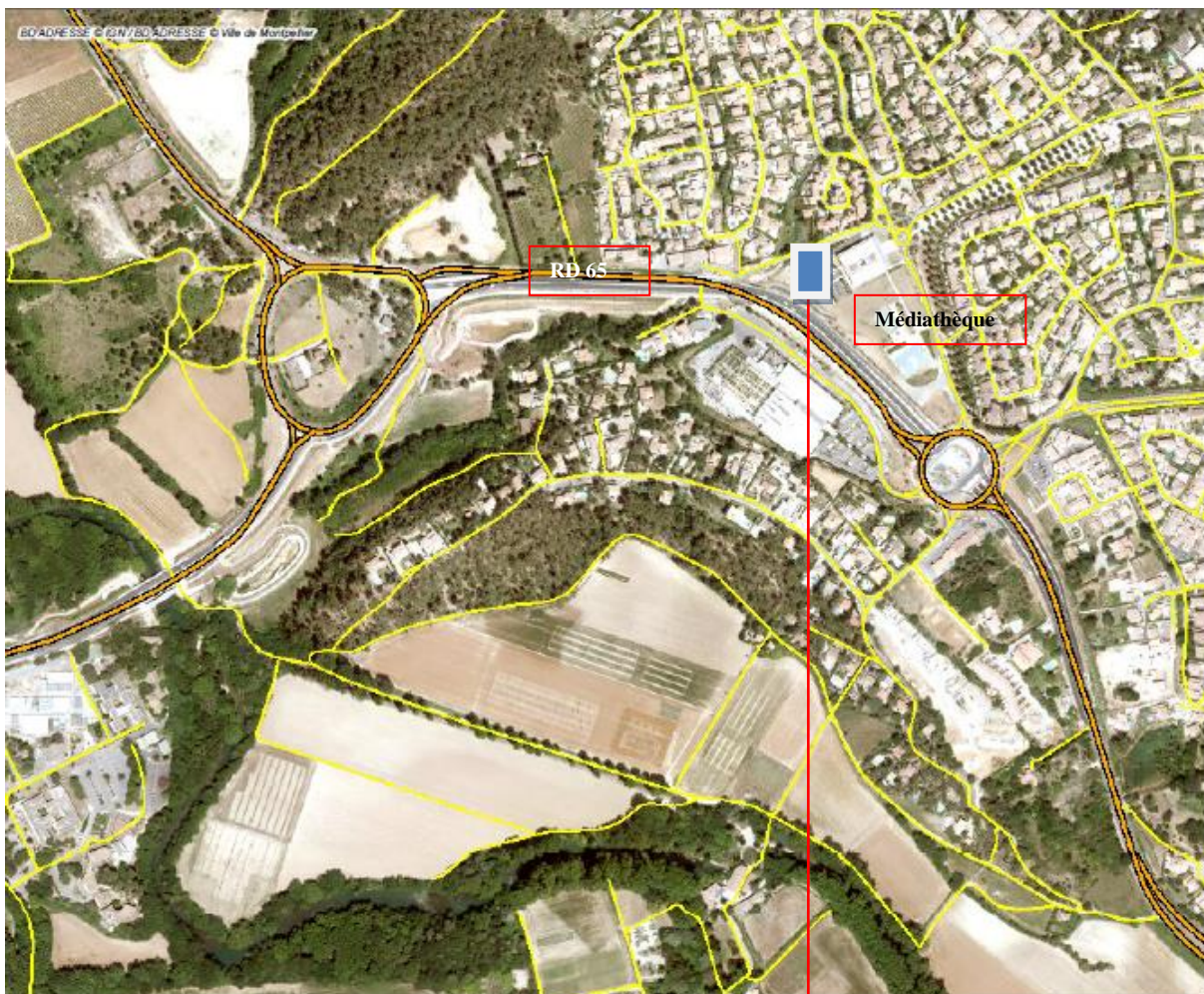
## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ;

- A l'issue de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée N°2, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en présentera le bilan devant le Conseil de Métropole qui délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## 2 – Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU de CLAPIERS

### PLAN DE SITUATION



Site d'implantation  
des ateliers municipaux

Par un arrêté préfectoral du 28 août 2013, le projet de la ligne 5 de tramway a été déclaré d'utilité publique entraînant la mise en compatibilité des PLU des communes de Lavérune, Saint Jean de Védas, Montpellier, Montferrier-sur-Lez et Clapiers.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Cette mise en compatibilité induisait notamment le report aux plans locaux d'urbanisme des communes concernées par le linéaire de cette ligne 5 des emplacements réservés permettant la réalisation de cette infrastructure de transport.

Concernant la commune de Clapiers, l'arrêté préfectoral du 28 août 2013 acte la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme par un report dans les plans de zonage et la liste d'emplacements réservés de l'emplacement réservé 14.

Cet emplacement réservé 14 organise l'implantation du linéaire de ligne 5 de tramway depuis la limite du territoire communal avec la Commune de Montpellier, à l'Ouest des berges du Lez (Secteur Agropolis). Le linéaire emprunte ensuite le secteur du rond-point « Girac », s'étire vers l'Est et sur son côté Nord, le long de la RD 65. Ce linéaire s'achève au rond-point dit du « Fesquet » et aux abords de la médiathèque Albert Camus.

Cet emplacement réservé unique s'attache à la réalisation de la plateforme du tramway, aux élargissements de voirie publique induit mais également à la mise en oeuvre des ouvrages accessoires de cette ligne de tramway : stations, parcs de stationnement des ronds point « Girac » et du « Fesquet »...

Parmi ces ouvrages, l'emplacement réservé 14 comprend les emprises utiles à d'implantation potentielle d'un parking de proximité situé à l'Ouest de la Médiathèque A. Camus et sur ses abords immédiats. Montpellier Méditerranée Métropole est bénéficiaire de cet emplacement réservé 14.

La commune de Clapiers a manifesté la volonté d'engager le transfert de ses ateliers municipaux, aujourd'hui placés en centre historique, vers ce même site, en entrée de ville sur la RD 65. Cette relocalisation permettra notamment l'engagement, au centre de la commune, d'une opération de renouvellement urbain conforme à la politique urbaine de la commune de Clapiers et aux orientations du Programme local de l'Habitat. Ce projet d'ateliers techniques municipaux concoure également à une politique d'équipement public efficiente et appréhendant les récents et importants transferts de compétences opérés entre communes et Montpellier Méditerranée Métropole.

Montpellier Méditerranée Métropole, bénéficiaire de cet emplacement réservé 14, a pu vérifier que la réaffectation des emprises prévues au titre d'un parking de proximité ne remettait absolument pas en cause le projet de projet de ligne 5 de TCSP tel que déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 28 août 2013. On précisera même, concernant le stationnement public, que cette réduction ne concerne pas le parc relais prévu au rond-point de Girac afin de capter les flux automobiles de provenance du Nord et de l'Est du département sur le contournement Ouest de Montpellier. Montpellier Méditerranée Métropole a pu sur cette base déclarer obsolète l'aménagement projeté sur cette partie de réservation et libérer les faibles emprises considérées au profit d'un autre type d'aménagement public.

L'examen technique du projet a permis de confirmer le caractère accessoire de cet ouvrage de stationnement au regard du projet de ligne 5 de TCSP, de son tracé, des emprises de l'infrastructure, de l'implantation potentielle de stations ou d'équipements connexes (remisage, opérations d'accompagnement...

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

La maîtrise totale du site par la Commune de Clapiers et Montpellier Méditerranée Métropole sur la globalité des abords de la Médiathèque et du rond-point du Fesquet a également été considérée. Cette maîtrise foncière publique constitue un élément à même de permettre le report ultérieur de ce parc de stationnement public sur le même site et dans des conditions similaires.

La liste des emplacements réservés demeure inchangée.

| <b>Numéros</b> | <b>Désignation des opérations</b>  | <b>Destinataire</b> |
|----------------|--|---------------------|
| 1a             | Elargissement à 10 m de plateforme (chaussée de 6 m, 2 trottoirs de 2 m) RD 112 E6 section comprise entre la zone UA et le Bd de la Liberté  | Commune             |
| 1b             | Elargissement à 9 m de plateforme (chaussée de 6 m, 2 trottoirs de 1,5 m) RD 112 E6 section comprise entre le Bd de la Liberté et la RD21  | Commune             |
| 2              | Aire de stationnement  | Commune             |
| 3              | Création d'une liaison entre le Plan des Garrigues et l'Allée Yves Stourdze  | Commune             |
| 4              | Emplacement réservé pour aménagement piétonnier  | Commune             |
| 5              | Elargissement à 8 m d'emprise de la Rue de Cabris  | Commune             |
| 6              | Elargissement à 7 m de plateforme (chaussée de 5 m, deux accotements de 1 m) emprise 10 m. Ancien chemin de Clapiers à Montpellier, du Bd de la Liberté à l'ancienne station d'épuration | Commune             |
| 7              | Elargissement Rue de la Source pour cheminement doux   | Commune             |
| 8              | Elargissement montée de la Fiole pour cheminement doux   | Commune             |
| 9              | Espace public et de stationnement au départ de la voie verte   | Commune             |
| 10             | Création d'une voie piétonnière au Sud de l'agglomération.<br>Emprise de 4 m.  | Commune             |
| 11             | Prolongement du chemin e service en limite de zone UD3 (4 m)   | Commune             |
| 12             | Extension d'un équipement public sur la parcelle BN 256 en partie  | Commune             |
| 13             | Création d'une liaison entre le Plan des Garrigues et l'Allée Yves Stourdze  | Commune             |
| 14             | Aménagement de la 5 <sup>ème</sup> ligne de tramway  | Agglomération       |
| A              | Emplacement réservé pour opération de logement social  | Commune             |

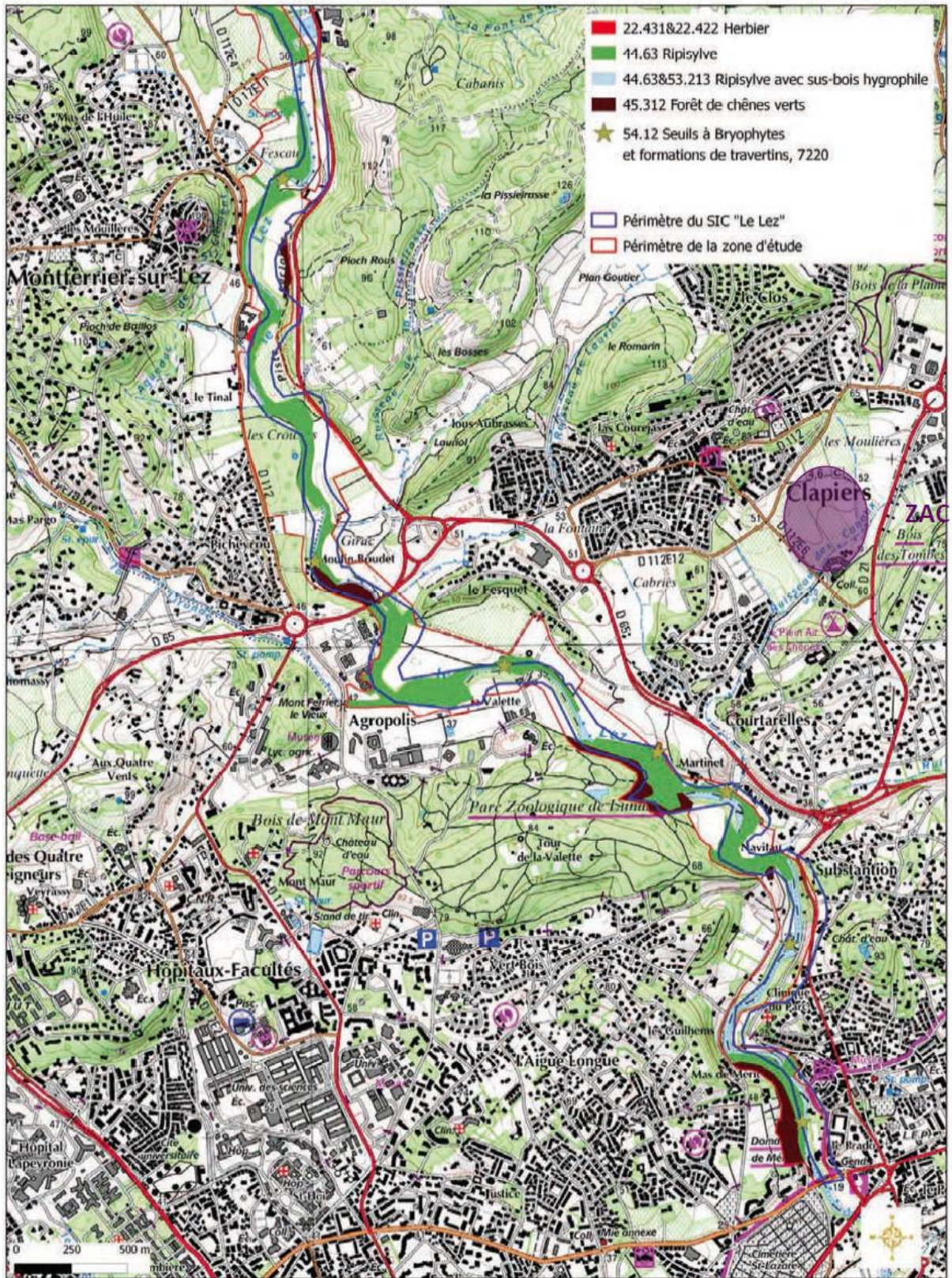
Par arrêté N°A 2016-262 en date du 16 juin 2016, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a donc engagé la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de la commune de CLAPIERS afin de réduire de l'emplacement réservé 14, organisant la réalisation du projet de ligne 5 de TCSP et institué au bénéfice de la Métropole, des emprises prévues au titre d'un parking de proximité sur lesquelles la Commune de Clapiers souhaite implanter ses ateliers techniques.



Habitats naturels d'intérêt communautaire (2)



Site d'Intérêt Communautaire "Le Lez"



Carte Géométrique de l'Hérault - Tous droits réservés - Sources : IGN/CAN 25, Dreal LR, Cabinet Barbotin Environnement Cartographie : Biotope, 2011

### 3- Justification de l'absence d'évaluation environnementale

#### 3.1– Le Site d'Intérêt Communautaire « « Lez ».

Le territoire de la Commune de Clapiers abrite un seul site Natura 2000, à savoir le Site d'Intérêt Communautaire « Lez » (FR 910 1392). Le Document d'Objectif (DOCOB) de ce SIC a été approuvé par un arrêté préfectoral N°DDTM34-2014-03-038785 du 28 mars 2014.

Le Site d'Intérêt Communautaire « « Lez » s'attache au cours amont du fleuve « Lez », sa ripisylve et quelques abords agricoles associés. Son linéaire s'étend sur 14 kms depuis la source du Lez (Saint Clément la Rivière) jusqu'au pont de la Concorde, à Castelnau Le Lez. Sa superficie s'élève à 144 hectares dont 9,6 hectares sur le territoire de la commune de Clapiers.

Le Site d'Intérêt Communautaire «Lez » se fonde sur la présence de plusieurs habitats naturels de l'Annexe I de la Directive Habitat et d'espèces animales inscrites à l'Annexe II de cette Directive.

- **Les habitats d'intérêt communautaire.**

Les cinq habitats d'intérêt communautaire recensés au Formulaire Simplifié des Données (FSD) du Site d'Importance Communautaire « « Lez » sont :

- Les forêts-galeries à *salix alba* et *Populus alba*,
- Les pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique,
- Les lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotaamion* ou *Hydrocharition*,
- Les rivières à étage planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-batrachion*,
- Les prairies maigres de fauche de basse altitude.

Sept habitats naturels d'intérêt communautaire ont été recensés sur ce site dans le cadre du diagnostic du Document d'Objectif (DOCOB), dont un habitat d'intérêt prioritaire (seuils à Briophytes et formation de travertins). On trouve notamment les trois habitats suivants :

- Les forêts-galeries à *salix alba* et *Populus alba* (92A0)
- Les forêts-galeries à *salix alba* et *Populus alba* avec sous-bois hygrophyle à magnocariçaie (92A0),
- Les forêts de chênes verts (9340)

Les autres habitats d'intérêt communautaire sont des habitats aquatiques et rocheux ponctuels confinés à de faibles surfaces.

Les prairies maigres de fauche de basse altitude, figurant au FSD, n'ont pas été recensées comme habitat au DOCOB.

Les habitats naturels d'intérêt communautaire recensés au titre du Site d'Intérêt Communautaire « « Lez » sont très liés au cours d'eau du Lez. Ils sont répartis de façon uniforme sur l'ensemble du linéaire de ce cours d'eau, sur sa ripisylve et le lit mineur du fleuve. On ne recense aucun habitat naturel d'intérêt communautaire extérieur au lit majeur exceptés les habitats rupestres d'emprise et d'intérêt limités.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Sur le territoire de la commune de Clapiers, trois habitats naturels d'intérêt communautaire sont recensés :

- La ripisylve (92A0.7).
- Les forêts de chênes verts (9340)

Cet habitat n'intéresse que de faibles emprises dont un secteur à l'aval dit du « Moulin Boudet »

- Les seuils à Bryophytes et formations de travertins.

Cet habitat n'intéresse également que de faibles emprises recensées au niveau des seuils ou cascades importantes (notamment secteurs dits du « Moulin Boudet », de la « Valette » et du « Martinet »)

| Code Natura 2000   | Dénomination pratique                           | Inscrit au FSD | Surface totale sur le SIC | % surface SIC |
|--------------------|---|----------------|---------------------------|---------------|
| 92A0.7             | Ripisylve                                       | Oui            | 64,8 ha                   | 20,3 %        |
| 92A0.7             | Ripisylve avec sous-bois hygrophile             | Oui            | 4,7 ha                    | 1,5%          |
| 9340.3 et 9340.8   | Forêts de chênes verts et pubescents            | Non            | 9,4 ha                    | 2,9 %         |
| 7220*(Prioritaire) | Seuils à Bryophytes et formations de travertins | Non            | - de 1ha                  | - de 1 %      |

- **Les espèces d'intérêt communautaire.**

Le formulaire Simplifié des Données (FSD) du Site d'Intérêt Communautaire « Lez » recense huit espèces d'intérêt communautaire. Le diagnostic du Site d'Intérêt Communautaire a recensé trois espèces supplémentaires.

| Code Natura 2000 | Espèces d'intérêt communautaire |                        |
|------------------|---------------------------------|------------------------|
|                  | Nom français                    | Nom latin              |
|                  | <b>Amphibiens et reptiles</b>   |                        |
| 1220             | Cistude d'Europe *              | Emys orbicularis       |
|                  | <b>Poissons</b>                 |                        |
| 1096             | Lamproie de Planer *            | Lampreta planeri       |
| 1126             | Toxostome *                     | Chondrostoma toxostoma |
| 1131             | Blageon *                       | Telestes souffia       |
| 1138             | Barbeau méridional *            | Barbus meridionalis    |
| 1162             | Chabot du Lez *                 | Cottus petiti          |
|                  | <b>Invertébrés</b>              |                        |
| 1036             | Cordulie splendide              | Macromania splendens   |
| 1041             | Cordulie à corps fin *          | Oxygastra curtisii     |
| 1044             | Agrion de mercure               | Coenagrion mercuriale  |



## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

|      |                   |                   |
|------|-------------------|-------------------|
| 1046 | Gomphe de Graslin | Gomphus graslinii |
| 1083 | Grand capricorne  | Cerambyx cerdo    |

\* : Espèces d'intérêt communautaire recensées au FSD

Toutes ces espèces d'intérêt communautaire sont inféodées au cours d'eau, qu'il s'agisse des poissons ou des invertébrés (dont les odonates)

La Cistude d'Europe n'a pas été recensée sur l'emprise du Site d'Intérêt Communautaire « Lez » mais deux secteurs situés en partie amont du fleuve sont réputés lui être favorables :

- Entre la source du Lez et ses premiers kilomètres ;
- Sur la partie du Lez située entre les rond-points de Baillarguet (Montferrier-sur-Lez) et de Girac (Clapiers)

### **3.2– Justification de l'absence d'incidence de la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de Clapiers sur les habitats et espèces du Site d'Intérêt Communautaire « Lez ».**

Les articles L 104-2 et L104-3 du Code de l'urbanisme disposent qu'une procédure de modification simplifiée de plan local d'urbanisme peut être soumise à évaluation environnementale si elle prévoit des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

L'article R 104-8 du Code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion « de leur révision de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de façon significative un site Natura 2000 »

L'état des lieux du Site d'Intérêt Communautaire « Le Lez » et le Document d'Objectif approuvé (DOCOB) montre que la quasi-totalité des habitats et espèces intéressées sont situées dans le Lez ou sur ses abords immédiats, la ripisylve et ses habitats annexes. Les expertises menées sur un périmètre élargi n'ont pas révélé de façon significative des habitats et espèces supplémentaires.

Le dossier objet de la déclaration d'utilité publique de la ligne 5 de TCSP telle qu'approuvée par arrêté préfectoral du 28 août 2013 se référait à ce site Natura 2000 « Lez ». L'état initial de l'environnement du corridor de projet sur la commune de Clapiers mentionnait comme enjeu environnemental dimensionnant de la partie Nord du projet le franchissement du pont de la RD65 sur le fleuve.

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Cette absence d'incidence se fonde notamment sur le fait que l'objet de cette modification simplifiée N°2 consiste à réduire l'emprise d'un emplacement réservé déjà institué par la déclaration d'utilité publique du projet de la ligne 5, actée par un arrêté préfectoral du 28 août 2013, valant mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme intéressés.

Cette procédure de déclaration d'utilité publique a permis d'appréhender pleinement l'analyse de ces incidences éventuelles, notamment à travers son étude d'impact. Ce dossier attestait de l'absence d'incidences notables du projet de 5<sup>ème</sup> ligne de tramway sur l'environnement et sur ce site Natura 2000 « Lez ».

La déclaration d'utilité publique du projet de la ligne 5 a été prononcée par un arrêté préfectoral du 28 août 2013 sanctionnant cet examen exhaustif.

Le site intéressé par la réduction de l'emplacement réservé 14 est situé à environ 700 mètres du périmètre du Site d'Importance Communautaire « Lez ». Il est séparé de la limite de périmètre de SIC par des infrastructures de voirie importantes, rond-point « Girac, linéaire de RD 65 (récemment réaménagé), murs et merlons anti bruit qui ont accentué l'artificialisation du site urbain et les effets de coupure pré existantes entre le Lez et le secteur de la Médiathèque A. Camus.

Cet éloignement constitue un facteur d'appréciation, le site intéressé par la modification d'emprise de l'emplacement réservé 14 se révélant sans lien de nature écologique avec le Lez.

On peut considérer comme non significatifs les risques de destruction ou de dégradation de la ripisylve et de destruction ou perturbation d'une espèce par le futur projet d'ateliers municipaux, que l'on considère les phases « travaux » ou « exploitation ».

Les risques de contamination par pollution accidentelle en phase chantier seront prévenus par un suivi spécifique du chantier d'ateliers municipaux par le maître d'œuvre et la mise en œuvre de mesures d'organisation du chantier pour éviter ces pollutions accidentelles : limitation maximale de l'emprise du chantier, nettoyage des zones de chantier, bâchage des bennes, arrosage du site, nettoyage des roues, manipulation des terres....

En phase « exploitation », des mesures spécifiques de réduction des émissions de polluants seront mises en œuvre par la Commune de Clapiers ainsi que le respect de la réglementation relative aux déversements des huiles et lubrifiants.

Ces mesures concourront à la prévention de tout impact sur le site des points de vue de la qualité des eaux, de la qualité de l'air, de la protection de la faune/flore, de la prévention des risques d'incendie, bruit et nuisances de chantier.

L'objectif de cette modification simplifiée de PLU n'affecte en aucune autre mesure les règles d'urbanisme, le règlement (partie écrite) du PLU, applicables aux faibles emprises intéressées (environ 1500 m<sup>2</sup>) qui s'inscrivent en zone urbaine au plan local d'urbanisme de

## MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2

Clapiers, en secteur UD2, déjà « à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif » selon les dispositions du plan local d'urbanisme. On notera d'ailleurs que les règles d'urbanisme applicables dans ce secteur UD2 interdisent l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement.

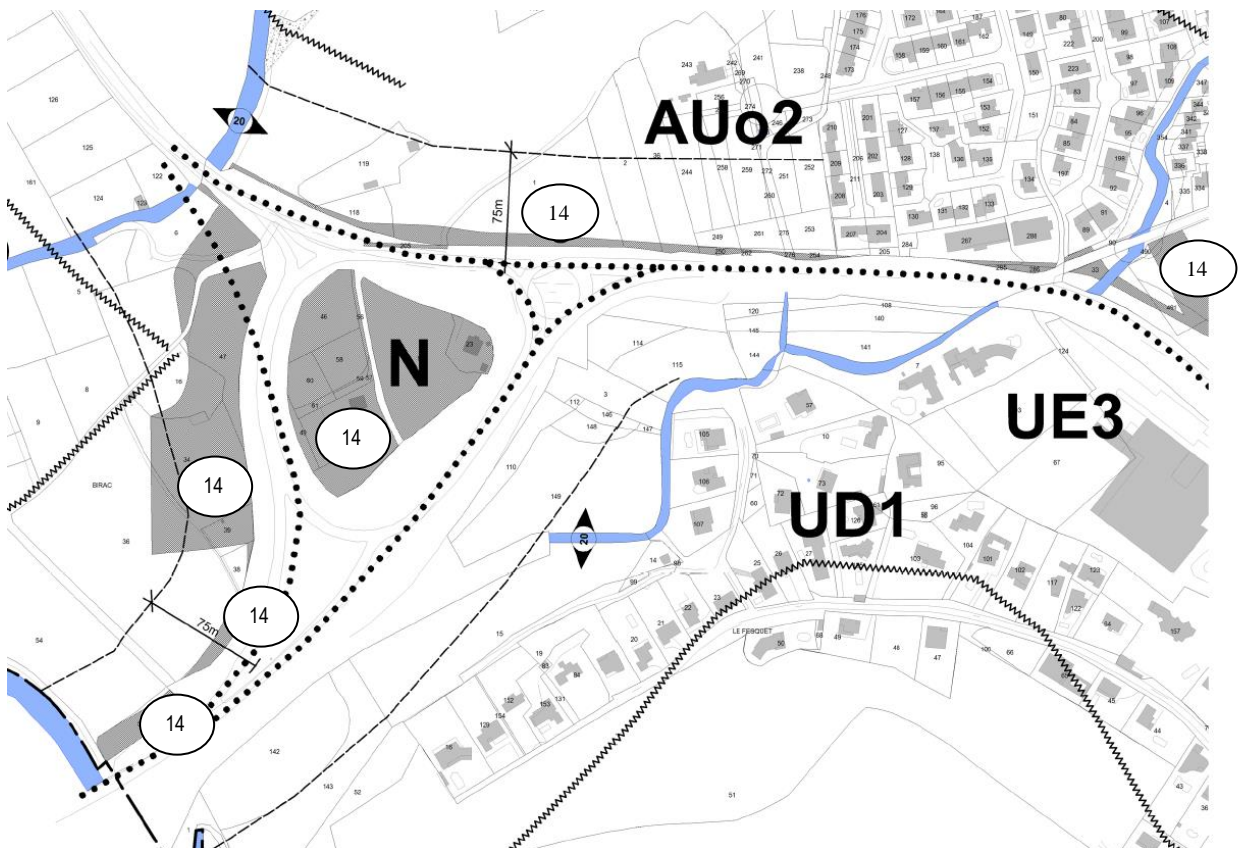
On peut attester que la modification simplifiée N°2 du plan local d'urbanisme de la Commune de Clapiers n'a pas d'incidence sur les habitats et espèces recensés au titre du Site d'Intérêt Communautaire « Lez ».

### 4 – Plans de zonage du Plan local d'urbanisme de CLAPIERS

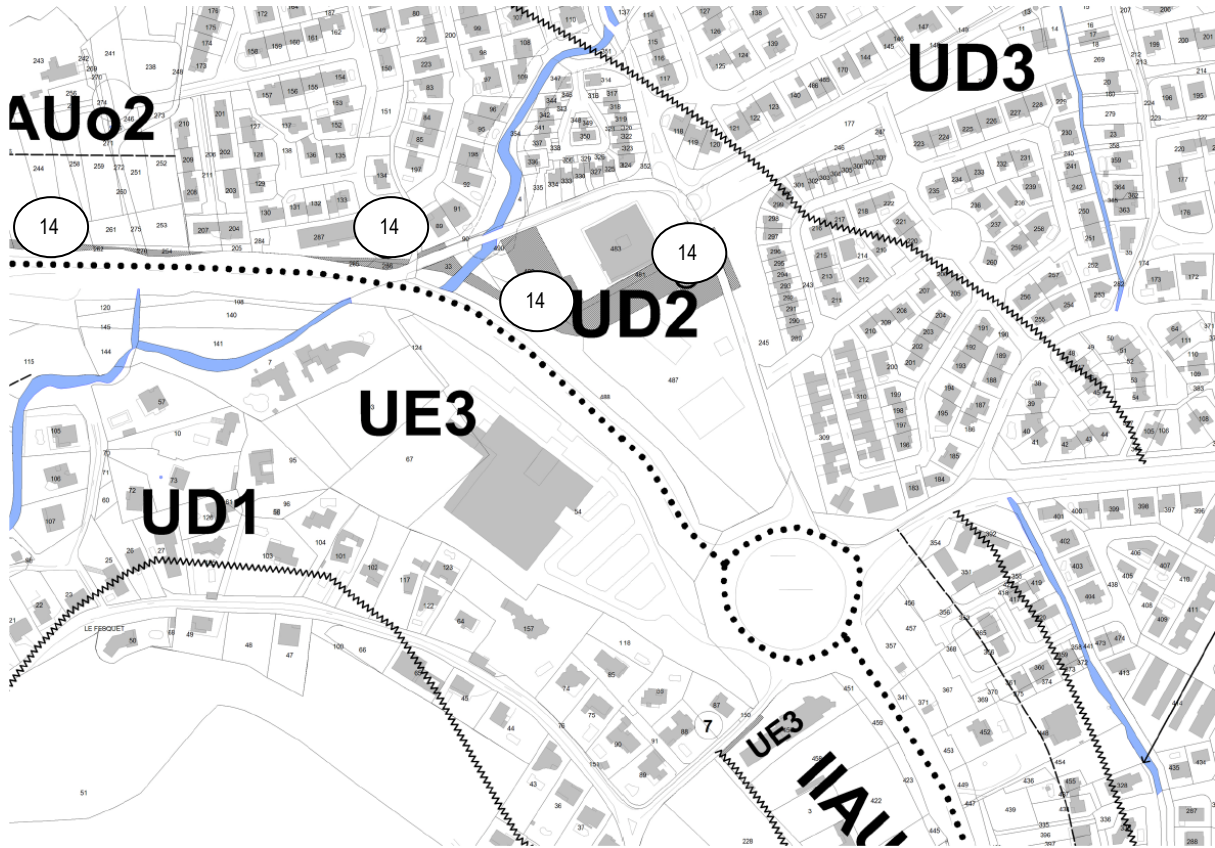
#### 4.1 - Zonage avant modification simplifiée du plan local d'urbanisme.

##### 4.1.1 - Zonage selon plan local d'urbanisme.

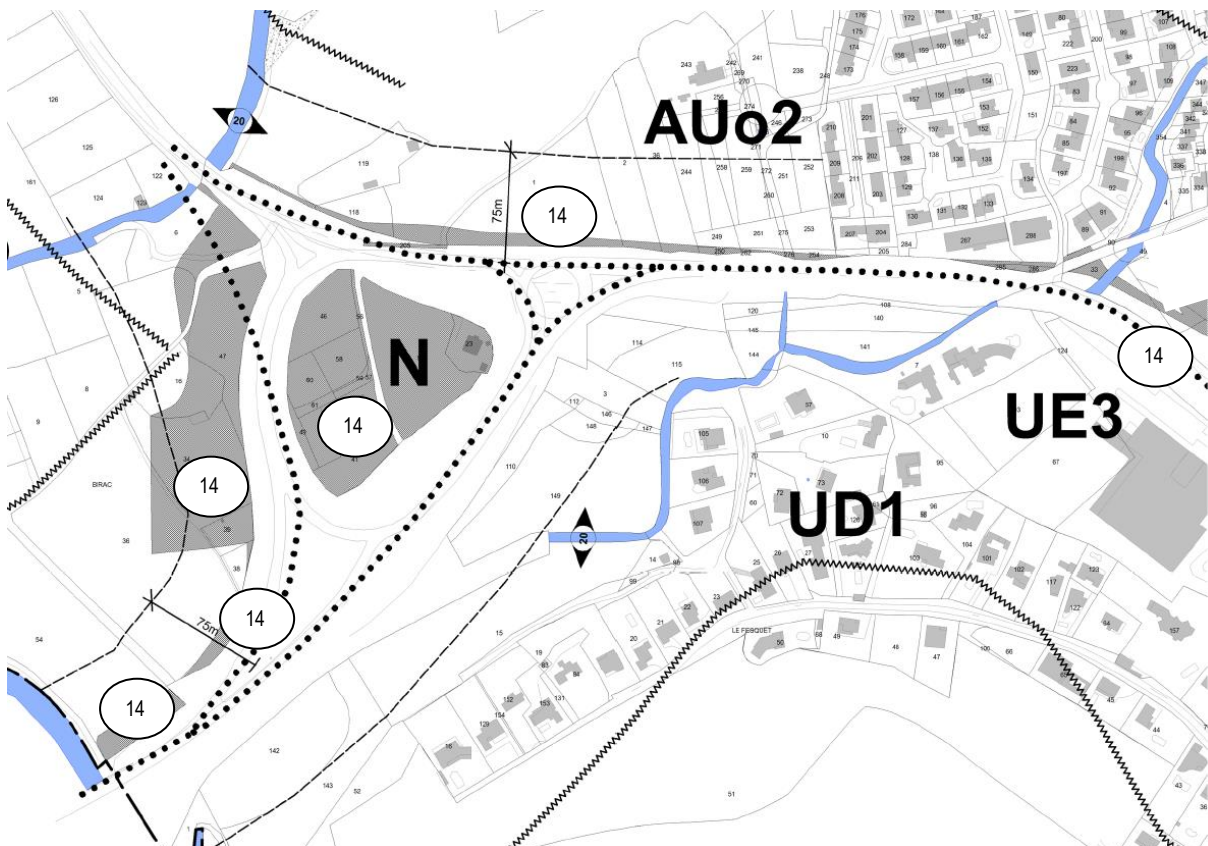
### PLU DE 2015



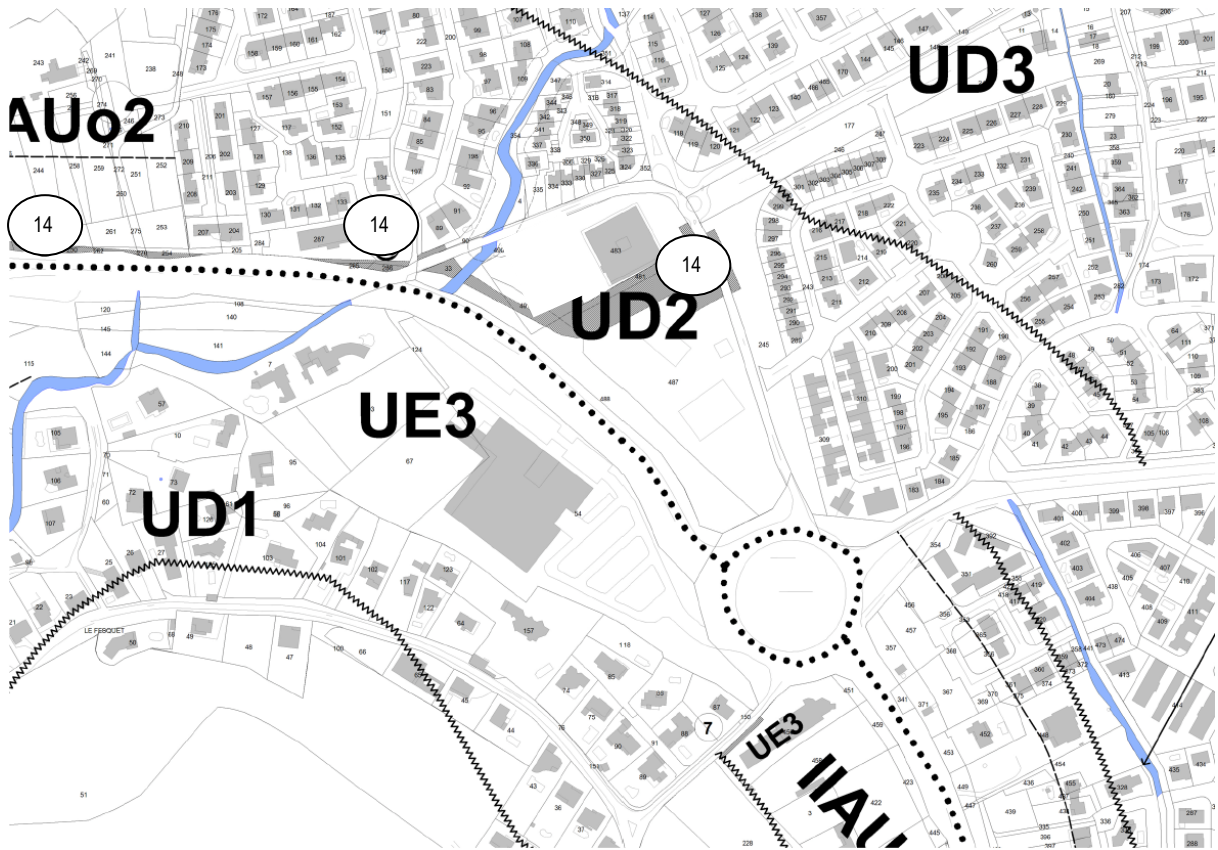
# MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2



## 4.2. Zonage après modification simplifiée du plan local d'urbanisme.



MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU N°2



## 1 – Rapport de présentation

| Procédure                                   | Prescription | Arrêt du projet | Approbation |
|---|--------------|-----------------|-------------|
| Elaboration                                 | 28/08/1972   |                 | 06/12/1978  |
| 1 <sup>ère</sup> révision                   | 05/12/1983   |                 | 03/06/1986  |
| 2 <sup>ème</sup> révision                   | 18/07/1990   |                 | 22/03/1991  |
| 1 <sup>ère</sup> modification               |              |                 | 07/04/1993  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 27/09/1996  |
| 3 <sup>ème</sup> révision                   | 22/10/1996   | 10/07/1999      | 13/04/2000  |
| 1 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 28/03/2003  |
| 2 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 28/06/2005  |
| 1 <sup>ère</sup> révision simplifiée        |              |                 | 11/09/2008  |
| 3 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 11/09/2008  |
| 4 <sup>ème</sup> modification               |              |                 | 13/07/2011  |
| 4 <sup>ème</sup> révision du POS devenu PLU | 12/05/2009   | 14/06/2012      | 24/01/2013  |
| Mise en compatibilité DUP                   |              |                 | 15/12/2014  |
| 1 <sup>er</sup> modification et PPM         | 25/09/2014   |                 | 29/06/2015  |

## Sommaire

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>1 - Contexte réglementaire</b>                      | <b>2</b> |
| <b>2 - Objets de la modification n°1 du PLU</b>        | <b>3</b> |
| 2.1 – Modifications du règlement du PLU                | 3        |
| 2.2 - Création d'un emplacement réservé supplémentaire | 8        |

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>3 - Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement.</b> | <b>9</b> |
|---|----------|

---

## 1 - Contexte réglementaire

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLAPIERS, approuvé le 24 janvier 2013, a depuis fait l'objet :

- de trois arrêtés de mise à jour : le premier en date du 27 mai 2013 en vue d'intégrer aux Annexes des Servitudes d'Utilité Publique le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013 ; le second en date du 7 mars 2014 en vue d'annexer au PLU l'arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif aux obligations légales en matière de débroussaillage ; le troisième en date du 3 juin 2014 en vue d'annexer au PLU l'arrêté DDDTM34-2014-05-04012 portant classement des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et l'arrêté DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier.
- d'une Mise en Compatibilité par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2014 en vue de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Le Castelet ».

La présente modification est donc la première modification du PLU de CLAPIERS ; elle porte à la fois sur le règlement et sur le zonage du PLU, avec la délimitation d'un nouvel emplacement réservé.

Suite à l'enquête publique portant à la fois sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune et sur le projet de Périmètre de Protection Modifié (PPM) du mur-clocher de l'Eglise et aux conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 27 février 2015, 4 compléments ont été intégrés au règlement du PLU ; ces éléments procèdent de l'enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.



---

## 2 - Objets de la modification n°1 du PLU

### 2.1 – Modifications du règlement du PLU

- **Actualisation du règlement au regard de la Loi ALUR du 24 mars 2014 et réglementation de l'emprise au sol et de la part des espaces plantés.**

**Conformément à l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR, la modification du PLU procède à :**

- **la suppression de toute référence à une superficie minimale des terrains** telle qu'elle figurait de manière explicite à l'article 5 de la zone II AU et AU0 (superficie minimum de 1 500 m<sup>2</sup> en zone II AU2 et AU02 en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement) et de manière implicite à l'article 5 des zones A et N (superficie suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et assurer la protection des captages, puits et forages).  
Un alinéa a été ajouté à l'article 2 du règlement des zones AU02, II AU2, A et N, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, conditionnant les autorisations d'urbanisme aux prescriptions techniques du SPANC.  
Par ailleurs, suite à l'enquête publique, et à la demande de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Languedoc-Roussillon, la rédaction des articles 2 et 4 du règlement des zones A et N a été adaptée pour notamment assurer la protection sanitaire des éventuels captages ou forages particuliers.
- **la suppression de l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols** en zones UD, UE, UT et II AU; pour rappel, cet article était non réglementé en UA, AU0, A et N.
- **la suppression de la définition du COS** au « Titre I - Dispositions générales – Article : Lexique » du règlement du PLU.

**En parallèle, la Commune de CLAPIERS a souhaité porter sa réflexion sur l'encadrement de l'emprise au sol et de la végétalisation des parcelles**, de façon à éviter une imperméabilisation excessive des sols (et ses conséquences en termes de ruissellement) et à préserver le caractère paysager de la commune.

#### **Encadrement de l'emprise au sol**

**L'article 9 du règlement des zones UA et UD limite d'ores et déjà l'emprise au sol des constructions en vue :**

- d'une part de préserver les espaces libres existants en centre ancien (jardins, courettes) qui contribuent à la qualité de l'espace public ou privatif ; l'emprise au sol des constructions est ainsi limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière en zone UA, sauf cas particuliers (aménagement, rénovation ou reconstruction de constructions existantes dont l'emprise au sol excède déjà les 70% à la date d'approbation du PLU ou équipements publics ou d'intérêt collectif).

- d'autre part de limiter l'imperméabilisation des sols et éviter une densification excessive, incompatible avec la bonne qualité résidentielle de quartiers de typologie individuelle ; l'emprise au sol des constructions est ainsi limitée par le PLU approuvé à 40% de la superficie de l'unité foncière en zones UD1, UD3 et UD4, et à 30% de la superficie de l'unité foncière en zone UD5.

**Dans le cadre de la présente modification, la commune de CLAPIERS a souhaité :**

- **étendre cette réflexion aux zones et secteurs sur lesquels le PLU approuvé ne règlemente pas l'emprise au sol**, à savoir les zones et secteurs UT (Plein Air des Chênes), II AU1 (Soleil des Garrigues) et II AU2 (Fesquet) ;
- **moduler le Coefficient d'Emprise au Sol en fonction de la typologie bâtie du quartier et de la sensibilité paysagère des secteurs**, concernant notamment la zone UD1 et le secteur UD1a situé en partie haute de versant.

**Le Coefficient d'Emprise au Sol est ainsi :**

- **porté de 40% à 30% en zone UD1 et secteur UD1a**, secteur paysager sensible ; ce CES autorise la constructibilité de parcelles dès 300 à 400 m<sup>2</sup> minimum (emprise au sol de 90 à 120 m<sup>2</sup>) et reste donc nettement plus favorable au réinvestissement urbain que le COS de 0,25/0,30 supprimé par la Loi ALUR. Le CES en zone UD1 et secteur UD1a est donc désormais identique à celui fixé par le PLU approuvé en zone UD5, de même typologie.
- **fixé à 30% en zone UT** pour préserver le caractère naturel de cette zone à vocation touristique.
- **fixé à 15% en zone II AU1, coefficient cohérent avec le projet de logements collectifs prévus sur cette zone** ; l'emprise au sol est à mettre en relation avec le fait que les bâtiments autorisés pourront atteindre 3 niveaux (R+2).
- **fixé à 30% en zone II AU2 du Fesquet**, de façon cohérente avec la zone UD1 de même typologie.

NB : Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé en zone II AU3 dont la constructibilité est encadrée par l'article 2 du règlement (surface de plancher totale maximale de 47 000 m<sup>2</sup> figurant d'ores et déjà au dossier de Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de ZAC du Castelet).

La définition de l'Emprise au Sol (Titre I – Article 6 : Lexique du règlement) est par ailleurs simplifiée ; elle correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, mais hors débords de toiture et surplombs. La rédaction de l'article 9 des zones concernée, fait désormais référence à la superficie de « l'unité foncière » support de la ou des constructions, et non plus à la superficie du « terrain », terme trop général.

En outre, et de façon générale, le Coefficient d'Emprise au Sol ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (en UA, UD, II AU).

### **Espaces verts plantés**

**Le règlement du PLU approuvé impose d'ores et déjà l'obligation de maintenir un pourcentage minimal de l'unité foncière en espaces de pleine terre plantés en zones UD1, UD3, UD4 et UD5 ;** sur ces zones, la moitié au moins de la surface non occupée par les constructions doit rester en pleine terre et être plantée.

**La présente modification étend ces exigences aux zones UT, II AU1 et II AU2 ;** les articles 9 et 13 modifiés du règlement de ces zones imposent que la moitié au moins de la surface de l'unité foncière non occupée par les constructions reste en pleine terre et soit plantée.

Elle fixe le pourcentage d'espaces libres non imperméabilisés et plantés à 10% au moins de la superficie de l'unité foncière **en zone UE**.

NB : La Mise en Compatibilité du PLU a d'ores et déjà imposé que 15% au moins de la superficie totale de la zone II AU3 soient traités en espaces publics plantés.

Suite à l'enquête publique a par ailleurs été intégrée à l'article 13 des zones UD1 et UD5 une disposition visant à garantir la préservation du caractère boisé de ces deux zones : il est ainsi précisé que 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.

#### **• Adaptation des règles de recul en bordure de la RD 65 en zones UD1, UD6, UE3 et II AU2**

La RD 65 est classée parmi les routes à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 Elle est en conséquence soumise aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui, en dehors des espaces urbanisés de la commune, interdit les constructions et installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie (exceptions faites des dérogations prévues par ce même article à savoir les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures publiques, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole, les réseaux d'intérêt public, mais également l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes).

Or le règlement du PLU approuvé impose un recul général de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 65 en zones UD1,UD3, UD6, UE3 et II AU2, y compris sur des secteurs aujourd'hui urbanisés donc non soumis aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

**La modification du PLU supprime cette exigence jugée excessive et n'impose un recul de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 65 qu'en zone II AU2 et secteur UE3 où cette bande de terrain n'est pas encore bâtie.**

**En zone II AU2, n'est en outre autorisé qu'un seul logement par unité foncière existante à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU ;** l'objectif d'une telle disposition est de limiter le nombre de logements créés au regard des conditions d'accès et de desserte insuffisantes à un projet plus important.

Suite à l'enquête publique, et à la demande du Département de l'Hérault, il est en outre précisé :

- à l'article 3 du règlement des zones AU02, UD1, UD2, UD3, UE3 et II AU que toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites ;
- à l'article 6 du règlement de la zone UD, que 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.

### • Augmentation de la hauteur autorisée en zone UD3

La zone UD3, essentiellement composée d'habitat individuel en R+1, accueille également des équipements publics parmi lesquels l'EHPAD Foyer du Romarin d'ores et déjà en R+2.

Il convient donc d'adapter l'article 10 du règlement de la zone UD3 pour autoriser une hauteur maximale plus importante, fixée à 10,50 m au sommet et R+2, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette règle permettra notamment le projet d'extension de l'EHPAD actuellement à l'étude.

### • Adaptations mineures du règlement

Quelques adaptations mineures ont été portées à la rédaction du règlement :

- **zone UA, article 2** : le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux imposé aux programmes de logements de 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher est abaissé de 30% à 25% en UA, dans l'objectif d'assurer la faisabilité d'opérations de réinvestissement urbain ; un pourcentage trop important de logements sociaux pourrait en effet constituer une contrainte à la bonne réalisation d'opérations de démolition / reconstruction, déjà fortement impactées par le coût du foncier et des travaux.
- **zone UA, article 10** : la hauteur maximale (10,50 m) est fixée non plus au sommet de la construction mais à l'égout ; il reste toujours possible de limiter la hauteur de l'immeuble à la hauteur du plus haut des deux immeubles voisins, dans un souci de préservation des épannelages, étant précisé que ces immeubles « de référence » sont situés du même côté de la voie que l'immeuble concerné.
- **zone UA, article 12** : adaptation des obligations en matière de stationnement de façon à faciliter la réalisation des opérations dans un contexte foncier contraint ; il est désormais exigé une place de stationnement au moins par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> et 2 places de stationnement au moins par logement de 60 ou plus de 60 m<sup>2</sup> (contre 40 m<sup>2</sup> au PLU approuvé) ou de type T3 et plus.
- **zones UD, UE, UT, II AU, article 4** : clarification de la rédaction des dispositions relatives aux eaux pluviales : obligation d'une étude hydraulique préalable justifiant de la capacité du réseau pluvial existant à recevoir les eaux pluviales du projet ; cette étude précisera le cas échéant, les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.
- **zone UE, article 11** : obligation de clôtures grillagées d'une hauteur maximum de 1,80 m et doublées d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local en bordure de la RD 21 et de la RD 65 (en présence de clôtures, celles-ci n'étant pas obligatoires) en zones UE2 et UE3.
- **Zones A et N, articles 2 et 4** : à la demande de l'Agence Régionale de la Santé ARS et suite à l'enquête publique, adaptation de la rédaction des articles 2 et 4 concernant d'une part les conditions d'alimentation en eau potable (raccordement au réseau public de distribution d'eau potable ou alimentation par un captage ou forage particulier, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve d'une autorisation préfectorale lorsque l'adduction n'est pas réservée à l'usage personnel d'une famille), d'autre part les conditions de protection des captages en cas d'assainissement autonome conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

- **Intégration en annexe au règlement, des prescriptions techniques liées à l'accessibilité des engins de secours et à la défense extérieure contre le risque incendie et à la prise en compte des risques majeurs**, à la demande du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault.

**Les autres modifications portées au règlement du PLU consistent uniquement en :**

- **des améliorations de rédaction**, sans modification de fond ;
- **la suppression d'erreurs** : Il est ainsi supprimé l'indication selon laquelle le PPRIF est reporté aux documents de zonage du PLU ; il s'agit là d'une erreur : le zonage PPRIF est uniquement porté au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

#### • **Actualisation des références et textes réglementaires**

**La présente modification du PLU permet d'actualiser un certain nombre de textes réglementaires auxquels fait référence le règlement.** Cette actualisation ne remet aucunement en cause les dispositions du PLU approuvé ; elle vise à disposer d'un document à jour des dispositions réglementaires les plus récentes.

- **Suppression du paragraphe 6 de l'article 2 du Titre I – Dispositions générales, relatif aux règles spécifiques aux lotissements dont le maintien a été demandé par les colotis en application de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.**  
L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme a été modifié par l'article 159 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR) qui supprime la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles spécifiques du lotissement.  
Cet article dispose en effet que « *De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové* ».  
Il convient donc de supprimer ce paragraphe au Titre I du règlement du PLU.
- **Actualisation des références du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la commune** : le PPRI « Basse Vallée du Lez » approuvé par arrêté préfectoral en date du 17 mai 1996 est en effet abrogé et remplacé par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 28 février 2013.  
Ce nouveau PPRI a été intégré aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU de CLAPIERS, mais la rédaction du règlement n'avait pas été corrigée.
  - **Titre I – Dispositions générales » - Article 5 : Risques naturels** : l'ensemble des dispositions relatives au PPRI approuvé le 17 mai 1996 sont supprimées ; cet article renvoie désormais à l'annexe 6.1.5 du PLU relative au PPRI approuvé le 28 février 2013 mise à jour.
  - **Chapeau introductif « Caractère de la zone » des zones UD, UE, II AU, A et N** : il est précisé que ces zones et éventuellement secteurs sont pour partie situés en zones de risques délimitées par le PPRI approuvé le 28 février 2013 ; cette référence avait déjà été actualisée pour le secteur II AU3 pour partie situé en zone de précaution Z1, dans le cadre du dossier de Mise en Compatibilité du PLU.

- **Actualisation des références aux arrêtés préfectoraux relatifs :**
  - à la prévention des incendies et au débroussaillage : l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 est venu remplacer l'ancien arrêté du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 ; ce nouvel arrêté a d'ores et déjà fait l'objet d'une mise à jour du PLU en date du 7 mars 2014, mais la rédaction du règlement du PLU n'avait pas été totalement actualisée.  
Sont en conséquence modifiés : le Titre I – Dispositions générales – Article 5 : Risques naturels ; la rédaction de l'article 13 de chacune des zones concernées (UA, UD, UE, UT, II AU hors II AU3 dont la rédaction avait déjà été adaptées dans le cadre du dossier de Mise en Compatibilité du PLU, A et N)
  - au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : l'arrêté DDTM34-2014-05-04012 portant classement des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier est venu remplacer l'ancien arrêté préfectoral n°2007/01/1066 du 1<sup>er</sup> juin 2007 ; s'y ajoute l'arrêté DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier qui s'applique, concernant la commune de CLAPIERS, à la future ligne 5.  
Sont en conséquence modifiés : le Titre I – Dispositions générales – Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols ; la rédaction du chapeau introductif « Caractère de la zone » de chacune des zones concernées (UD, UE, AU02, IIAU2 et A).

## 2.2 - Création d'un emplacement réservé supplémentaire

La modification du PLU crée un emplacement réservé supplémentaire ER13 en complément de l'ER 3, pour la création d'une voie de liaison entre le Plan des Garrigues et l'Allée Yves Stourdze. Cette liaison est destinée à désenclaver l'opération du Soleil des Garrigues et à soulager ainsi la circulation sur la Rue du Paraguay.

---

### **3 - Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement.**

La 1<sup>ère</sup> modification du PLU de CLAPIERS n'a pas pour effet d'étendre la zone constructible, ni de modifier la vocation des zones délimitées par le PLU. Elle n'a donc pas d'incidence négative en terme de consommation d'espace ou d'artificialisation des milieux naturels ou agricoles.