



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Commune de Restinclières

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°2

1 - Rapport de présentation

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



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 Restinclières

51 Place de la République
34 160 RESTINCLIERES
Tél. : 04 67 86 60 02
Fax : 04 67 86 68 56
Email : mairie.restinclières@cegetel.net

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



Sommaire

1 - Introduction	7
2 – Modification du règlement du PLU	9
<hr/>	
2.1 - Modification du règlement du secteur II AU1 des Plans	9
2.2 - Modification du règlement de la zone agricole A	18
2.3 – Actualisation du règlement au regard de la Loi ALUR et réglementation de l’emprise au sol et de la part des espaces plantés.	18
2.4 – Adaptation de la servitude de mixité sociale	20
2.5 – Adaptations mineures du règlement	21
2.6 - Actualisation des références et textes réglementaires	24
3 – Modification de l’orientation particulière d’aménagement du secteur des Plans	25
<hr/>	
2.1 - Réseau viaire	27
2.2 – Stationnement	28
2.3 – Déplacements doux	28
2.4 – Espaces publics et trame verte	28
2.5 – Gestion hydraulique	29
2.6 – Organisation urbaine et typologies bâties	29

1 - Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de RESTINCLIERES, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011, a depuis fait l'objet d'une première modification approuvée le 22 mai 2013 ; celle-ci a porté à la fois sur :

- le zonage du PLU, avec la suppression du secteur UD2 d'entrée de village et la délimitation d'un emplacement réservé supplémentaire dans le prolongement de la Rue des Andes ;
- le règlement, avec plusieurs adaptations visant à en améliorer l'application ;
- les annexes du PLU avec l'ajout d'une annexe sismique et la suppression de la liste des lotissements dont les règles étaient maintenues, plus aucun lotissement ne répondant à cette condition.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objet :

- de permettre la bonne réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Les Plans », créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010. Ce projet de ZAC, dont le périmètre est d'ores et déjà classé en zone à urbaniser IIAU1 au PLU, a en effet connu au cours des derniers mois des évolutions qui, bien que ne remettant pas en cause les grandes orientations et principes d'aménagement arrêtés, nécessitent :
 - une modification du règlement du secteur II AU1 et de la zone A (sur laquelle est pour partie situé le bassin de rétention Est de la ZAC) ;
 - une adaptation de l'orientation particulière d'aménagement portée au PLU.
- d'intégrer au règlement du PLU les modifications apportées par la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite Loi ALUR) du 24 mars 2014 concernant la suppression des superficies minimales et du Coefficient d'Occupation des Sols ; en contrepartie, la commune a souhaiter définir les dispositions à même d'assurer une bonne maîtrise de l'évolution du tissu bâti, tout en respectant la volonté du législateur de favoriser une limitation de la consommation d'espace (coefficient d'emprise au sol, pourcentage de surfaces non imperméabilisées....).
- de clarifier la rédaction de certaines dispositions du règlement de PLU.
- d'actualiser, le cas échéant, les références aux textes réglementaires cités par le règlement, en l'occurrence l'arrêté préfectoral relatif à la prévention des incendies et au débroussaillage (arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013) et l'arrêté portant classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté DDTM34-2014-05-04012 du 21 mai 2014).

Suite à l'enquête publique de la modification n°2 du PLU qui s'est tenue du 15 juin au 17 juillet 2015 et conformément au mémoire en réponse transmis par le Maître d'Ouvrage au Commissaire Enquêteur et repris dans les conclusions et avis remis par celui-ci le 14 Août 2015, deux modifications mineures ont été apportées au dossier avant approbation :

- la première concerne la rédaction de l'alinéa relatif à l'eau potable de l'article 4 du règlement des zones UA, UD, UE, IIAU, IIAU1 et IVAU : la rédaction proposée par l'ARS a été adaptée au vu des remarques des Services de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- la seconde concerne la rédaction de l'article 7 du règlement du secteur II AU1 : le retrait obligatoire de 2,00 m minimum par rapport aux limites du macro-lot faisant l'objet d'un programme d'habitations groupées ou de maisons en bande est supprimé dans la mesure où il rendait impossible la réalisation de ce programme (en l'occurrence un programme de villas en primo-accession destinées à l'installation de jeunes ménages).

2 – Modification du règlement du PLU

2.1 - Modification du règlement du secteur II AU1 des Plans

Pour une meilleure lisibilité, le secteur II AU1 fait désormais l'objet d'un chapitre spécifique du règlement :

	Rédaction PLU 22.05.2013	Projet de modification
Caractère du secteur	Secteur à vocation principale d'habitat qui ne pourra être urbanisé que dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU	Pas de modification. Le secteur des Plans fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté créée par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2010. La référence à l'arrêté portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre est actualisée (voir 2.5 ci-après).
Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol		
Article 1 – Occupations et utilisation du sol interdire	Cet article interdit expressément : <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction isolée, occupation ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur II AU1 et compatible avec l'orientation particulière d'aménagement figurant au dossier de PLU. L'intensité de construction de l'opération d'aménagement d'ensemble considérée devra en outre respecter un seuil minimum de 20 logements / ha ou de 2 000 m² de surface de plancher / ha. - Les constructions à destination d'activités artisanales. - Les constructions à destination 	La rédaction de cet article est globalement conservée, exception faite pour les constructions à destination d'activités artisanales qui peuvent désormais être autorisées sous conditions et ne figurent donc plus sur la liste des occupations et utilisations du sol interdites. L'expression « construction isolée » qui aurait pu prêter à confusion (en faisant référence non pas à une construction réalisée hors opération d'ensemble, mais à une construction de type pavillonnaire) est supprimée. Par ailleurs la référence au seuil d'intensité minimum de construction est supprimée, la

	<p>d'activités industrielles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'entrepôt. - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière. - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. - Les installations classées pour la protection de l'environnement. - Les carrières. - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone. - Les terrains de camping et de caravanning. - Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger. - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. - Les parcs d'attraction. - Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs. - Le stationnement de caravanes ou de camping cars. - Les habitations légères de loisirs. - Les parcs résidentiels de loisirs. - Les éoliennes. - Les parcs photovoltaïques. 	<p>surface de plancher prévue au dossier de création de ZAC étant précisée à l'article 2.</p>
<p>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p>Cet article précise les conditions sous lesquelles sont autorisées certaines occupations et utilisations du sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition d'entrer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur II AU1, respectant une intensité de construction minimum de 20 logements/ha ou de 2 000 m² de surface de plancher/ha et compatibles avec l'orientation d'aménagement d'ensemble figurant au PLU. - Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un 	<p>La rédaction de cet article reste globalement identique, avec pour seule modification notable l'autorisation des constructions à destination d'activités artisanales ne relevant pas du régime des installations classées pour la protection de l'environnement et sous conditions (absences de risques, de nuisances et respect du caractère résidentiel du quartier). La surface de plancher maximale qui figurait à l'article 14 du règlement de PLU approuvé, est intégrée comme condition à cet article 2 : l'opération d'aménagement d'ensemble dont le secteur II AU1 fera l'objet ne pourra excéder 38 500 m² de surface de plancher, dont 3 000 m² à destination d'équipements</p>

	<p>projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>Une servitude de mixité sociale est en outre imposée : tout projet à destination d'habitation comportant 900 ou plus de 900 m² de surface de plancher devra obligatoirement affecter un quart au moins du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. Dans toute opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), un quart au moins des logements devra être composé de logements locatifs sociaux.</p>	<p>publics ou d'intérêt collectif et 35 500 m² à destination de logements et d'activités.</p> <p>Enfin, la rédaction de la servitude de mixité sociale est simplifiée, dans la mesure où le secteur II AU1 est soumis à opération d'aménagement d'ensemble : le programme de logement de cette opération devra obligatoirement comporter un quart au moins de logements locatifs sociaux.</p>
Section II – Conditions de l'occupation du sol		
Article 3 – Accès et voirie	<p>Accès</p> <p>Cet article précise les conditions d'accès aux terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligation d'un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin faisant l'objet d'une servitude de passage. - gabarit de 5,50 m minimum pour un accès à double sens de circulation et respect des indications portées en orientation particulière d'aménagement. - possibilité de limiter le nombre d'accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité publique, notamment lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies. - interdiction de toute création d'accès nouveau sur une RD sans autorisation du Département. - limitation des accès en bordure des voies bordées d'arbres (carrefour unique voire deux carrefours localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres). <p>Voirie</p> <ul style="list-style-type: none"> - gabarit de 5,50 m minimum pour les voies à double sens de circulation et respect des indications portées en orientation particulière d'aménagement. 	<p>Accès</p> <p>La rédaction de ce paragraphe est globalement inchangée.</p> <p>L'interdiction d'accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques et les pistes DFCI est par ailleurs supprimée dans la mesure où elle est sans objet dans le cas présent.</p> <p>Voirie</p> <p>La rédaction de ce paragraphie est également globalement conservée.</p> <p>L'obligation de local conteneurs sur les voies en impasse est supprimée, les modalités de collecte des déchets ménagers sur le secteur</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - obligation d'un aménagement cohérent du secteur dans le tracé des voies et obligation de prise en compte des cheminements piétons et cyclables. - limitation du recours aux voies en impasse ; en cas d'impossibilité, ces voies ne devront pas desservir plus de 5 lots, comporter un point de retournement conforme aux prescriptions du SDIS et un local de regroupement des conteneurs devra être prévu. 	<p>n'étant pas arrêtées (conteneurs individuels ou collectifs.....)</p>
<p>Article 4 – Desserte par les réseaux</p>	<p>Eau potable Cet article fait référence à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable et à l'obligation de déclaration et de dissociation des réseaux en cas de forage individuel.</p> <p>Assainissement Cet article fait notamment référence à l'obligation de raccordement au réseau public d'assainissement, à l'interdiction de rejet au réseau d'assainissement des eaux de vidange des piscines et des effluents autres que domestiques (sauf autorisation spéciale du service assainissement)</p> <p>Eaux pluviales Cet article impose la réalisation par l'aménageur des dispositifs permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux visant à la limitation des débits évacués. S'agissant d'une opération d'ensemble, les dispositifs de rétention doivent être dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération sur la base des prescriptions de la MISE.</p> <p>Autres réseaux Obligation de mise en souterrain des réseaux de distribution électrique, éclairage public et</p>	<p>Eau potable Rédaction adaptée (voir 2.5 ci-après).</p> <p>Assainissement Inchangé</p> <p>Eaux pluviales La rédaction de cet article est simplifiée pour ne plus retenir que les dispositions opposables aux opérations d'aménagement d'ensemble. L'obligation de réalisation des ouvrages de rétention nécessaire à l'opération sur l'emprise du secteur est supprimée, le bassin de rétention Est étant pour partie située hors du secteur II AU1 (pour des raisons techniques et de topographie). Il n'est par ailleurs plus fait référence à une norme chiffrée concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention, mais de façon plus générale à l'obligation réglementaire opposable à la date du dépôt de l'autorisation d'aménagement.</p> <p>Autres réseaux Inchangé</p>

	<p>télécommunication, sur domaine public et domaine privé. Utilisation préférentielle des énergies renouvelables.</p> <p>Sécurité incendie Rappel de l'obligation de respect des prescriptions techniques du SDIS</p> <p>Déchets : Obligation de conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique et conforme au règlement du Service déchets ménagers de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.</p>	<p>Sécurité incendie Inchangé</p> <p>Déchets : Cet article est supprimé, les modalités de collecte des déchets ménagers n'étant pas encore arrêtées (conteneurs individuels ou aires de regroupements, conteneurs collectifs enterrés.....)</p>
Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles	<p>Cet article précise que les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple et que, s'agissant d'une opération d'ensemble, la superficie des lots et leur découpage doivent répondre à des motifs d'urbanisme et favoriser la diversité des formes d'habitat.</p>	<p>Article supprimé en application des dispositions de l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).</p>
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Cet article prévoit que les constructions soient implantées en retrait fixe de 3 ou 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile et des emprises publiques; le recul obligatoire est fixé à 5 mètres pour les garages de façon à ménager une place de stationnement privative devant.</p> <p>Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, dès lors que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.</p> <p>L'espace créé par le retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p> <p>L'implantation en limite du domaine public est toutefois autorisée dans le cadre de constructions groupées (maisons en bande) ou d'habitat collectif.</p> <p>Un certain nombre d'exceptions sont par ailleurs prévues.</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les installations de faible importance nécessaires aux 	<p>La rédaction de cet article est modifiée pour être rendue cohérente avec le schéma d'aménagement et le cahier des prescriptions architecturales et paysagères : le retrait minimum obligatoire n'est plus que de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, hors cheminements piétonniers. Il s'impose y compris aux constructions groupées et bâtiments collectifs.</p> <p>Comme prévu au PLU approuvé, la règle ne concerne toutefois pas les débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux, escaliers et balcons non fermés, dès lors que le nu de la façade respecte le retrait imposé de 3 mètres.</p> <p>Les dérogations à cette règle d'implantation sont également maintenues, exception faite pour les projets de surélévation, réhabilitation ou changement de destination de constructions existantes implantées différemment, le secteur étant vierge de constructions.</p>

	<p>services publics ou d'intérêt collectif ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsque le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée différemment ; - pour les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel : recul minimal de 1,00 mètre par rapport à l'alignement. - pour les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel : recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement. 	
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Cet article autorise toutes les typologies bâties :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maisons en bande implantées sur les deux limites séparatives latérales, à l'exception des limites du macro-lot où un recul de 3,00 mètres minimum est imposé ; - maisons jumelées implantées sur une seule des limites séparatives latérales, la construction devant obligatoirement respecter un recul minimum de H/2, minimum 3,00 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale ; - maisons isolées implantées en retrait de H/2, minimum 3,00 m par rapport aux deux limites séparatives latérales ; seules sont autorisées en limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 4,20 m de hauteur totale et une longueur totale de 10 mètres mesurée sur la limite séparative considérée. <p>Un recul minimum de 3,00 mètres est par ailleurs imposé par rapport à la limite de fond de parcelle.</p> <p>Cet article prévoit plusieurs cas de dérogation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre dès lors qu'elle est justifiée par des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement. 	<p>La rédaction de cet article est modifiée pour être rendue cohérente avec le schéma d'aménagement et le cahier des prescriptions architecturale et paysagères. Deux typologies sont désormais autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les implantations en limites séparatives latérales dans le cas d'habitations groupées ou de maisons en bande de hauteur maximum 8,00 mètres sur la limite séparative latérale (soit R+1) ou de constructions ou parties de constructions ne dépassant pas une hauteur de 5,00 mètres sur la limite séparative latérale (soit R+0), la longueur cumulée de l'ensemble des constructions implantées sur les limites séparatives latérales d'une même parcelle ne pouvant excéder 10,00 mètres pour éviter une trop forte densification du sol. - les implantations en retrait des limites séparatives latérales d'au moins H/2, minimum 3,00 mètres (hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur) ; ce retrait est toutefois ramené à 2,00 mètres pour les constructions en rez-de-chaussée prévues par le schéma de ZAC. <p>Le recul minimum de 3,00 mètres par rapport à la limite de fond de parcelle est par ailleurs maintenu. Les cas de dérogation sont</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - pour les bassins des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel : le retrait imposé n'est que de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives ; les locaux techniques doivent par contre être implantés en retrait minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives, sauf à être enterrés. - pour les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel : le retrait imposé n'est que de 1,50 m minimum par rapport aux limites séparatives. 	également maintenus, mais la distance minimum est ramenée de 1,50 m à 1,00 m pour les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.
Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Cet article impose, de façon classique, une distance minimum $L=H$, minimum 3,00 m entre deux constructions implantés sur une même propriété, H étant la hauteur de la construction la plus élevée.</p> <p>Cette distance peut être réduite de moitié $L=H/2$ pour les constructions ne comportant pas d'ouverture en vis à vis, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.</p> <p>Peuvent néanmoins déroger à cette règle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les garages, remises et annexes ne dépassant pas 4,00 m de hauteur totale ; - les piscines et terrasses ne dépassant pas 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel ; - les équipements publics ou d'intérêt collectif ; - les installations de faible importance nécessaires aux services publics. 	Cet article est désormais non réglementé ; le cahier des charges de cession de lot venant préciser l'emprise constructible de chaque parcelle, il devient inutile de préciser les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
Article 9 – Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée	L'emprise au sol reste non réglementée, le cahier des charges de cession de lot venant préciser l'emprise constructible de chaque parcelle.
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	<p>La rédaction de cet article distingue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'habitat individuel : 7,50 m de hauteur totale ou 6,00 m à l'égout ou au nu de la façade et R+1 maximum ; - l'habitat collectif : 11,00 m de hauteur totale ou 10,00 à l'égout ou au nu de la façade et R+1+attique maximum. <p>Il est par ailleurs précisé que ces</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est rehaussée de 0,50 m / 1,00 m pour prendre en compte les contraintes liées à la topographie des terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle est désormais de 8,00 m pour les constructions en R+1 et 12,00 m pour les constructions en R+2 ; - elle est mesurée du niveau de

	<p>règles ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, ni à l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes dont la hauteur serait supérieure aux valeurs fixées ci-avant.</p>	<p>la voie au droit du terrain jusqu'au sommet de la construction et non plus le cas échéant à l'acrotère, le règlement interdisant désormais les toitures terrasses.</p>
<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions</p>	<p>Cet article autorise aussi bien les architectures traditionnelles que les architectures contemporaines :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toitures en pente en tuiles canal ou similaires et toitures terrasses végétalisées ; - façades enduites ou façades en bois, pierre, béton architectonique. <p>Les règles relatives aux clôtures distinguent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue d'une hauteur de 1,70 m maximum, composées d'un mur bahut de 1,00 m de hauteur maximum enduit sur les deux faces et surmonté d'un grillage ou de lisses de bois éventuellement doublées d'une haie vive. - les clôtures en limites séparatives d'une hauteur de 1,70 m maximum, composées soit d'un mur plein enduit, soit d'un grillage doublé d'une haie vive, soit de claustras en bois ou PVC. 	<p>La rédaction de cet article est calée sur le cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC qui n'autorise plus qu'une architecture de typologie traditionnelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toitures en pentes de 35% maximum, en tuiles de terre cuite d'aspect tuiles canal de teinte claire ; les toits terrasses sont désormais expressément interdits. - façades en pierres locales ou enduites dans le ton des enduits de l'agglomération ; les matériaux alternatifs tels que le béton architectonique sont donc désormais exclus. <p>L'aspect des clôtures est également précisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hauteur maximale de 1,60 m (au lieu de 1,70 m) ; - en limite de voies et espaces publics : barreaudage métallique ou mur bahut en pierres locales ou enduit de 1,00 m maximum surmonté d'un barreaudage métallique, doublés d'une haie végétale. - en limites mitoyennes entre parcelles : mur en pierres locales ou mur enduit de 1,60 m maximum, mur bahut en pierres locales ou enduit de 1,00 m maximum surmonté d'un grillage rigide ou encore grillage rigide doublé d'une haie vive de 1,60 m maximum. <p>Cet article prévoit néanmoins que les clôtures en périphérie du secteur puissent présenter une hauteur et un aspect différents, notamment à l'interface de la zone agricole.</p> <p>Il précise également que les clôtures en limite de voies et espaces publics seront réalisées par l'aménageur.</p>

<p>Article 12 – Stationnement</p>	<p>Les normes minimales de stationnement sont définies en fonction des différentes destinations autorisées sur le secteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - habitation : 1 place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ; 2 places de stationnement par logement de 60 ou plus de 60 m² de surface de plancher ; 1 place de stationnement supplémentaire par logement dans les opérations d'ensemble. - commerces, bureau : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement ou du bureau. - hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre <p>L'article 12 impose par ailleurs que toute aire de stationnement de plus de 500 m² soit équipée de dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de dispositifs de dépollution.</p> <p>Il précise également les normes minimales en matière de stationnement des deux roues non motorisés.</p>	<p>La rédaction de cet article est globalement conservée. Seules les normes de stationnement des deux roues non motorisées sont modifiées pour être rendues conformes à l'arrêté du 20 février 2012 qui fixe les obligations imposées en la matière aux constructeurs.</p>
<p>Article 13 – Espaces libres et espaces verts</p>	<p>Cet article impose que 30% au moins de la superficie totale du secteur soient conservés en espaces libres dont la moitié au moins en pleine terre et plantée.</p> <p>Les aires de stationnement collectives doivent par ailleurs être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, les bandes latérales de stationnement devant quant à elles être plantées de manière alternée (1 arbre entre 2 places successives).</p> <p>Enfin, cet article impose que les bassins de rétention soient traités en espaces paysagers.</p>	<p>La rédaction proposée pour cet article reprend et clarifie les obligations imposées par l'article 13 dans sa rédaction antérieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> - obligation de maintenir en espaces non bâtis 30% au moins de la superficie totale du secteur II AU1, dont la moitié au moins traités en espaces verts publics ; - obligation de planter les aires de stationnement collectives à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; - obligation de planter les bandes de stationnement longitudinal de manière alternée ; - obligation de traiter les bassins de rétention en espaces paysagers, sauf impossibilité technique.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol		
Article 14 – Coefficient d’Occupation du Sol	Cet article fait référence à la surface de plancher maximale autorisée sur le secteur à savoir 38 500 m ² dont 2000 m ² à destination d’équipements publics ou d’intérêt collectif et 36 500 m ² à destination de logements et d’activités	Cet article est supprimé en application des dispositions de l’article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Les superficies de plancher autorisées sont désormais indiquées à l’article 2.

2.2 - Modification du règlement de la zone agricole A

Suite aux études de faisabilité techniques réalisées dans le cadre du dossier de réalisation de la Zone d’Aménagement Concerté des Plans, le bassin de rétention à l’Est du Chemin des Hugnes a dû être déplacé de quelques mètres par rapport à sa position initiale, pour permettre le bon fonctionnement de l’exutoire ; l’emplacement de ce bassin est désormais classé pour partie en secteur II AU1 et pour partie en zone A.

Il convient donc de compléter le règlement de la zone A pour y autoriser de façon expresse les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la gestion et à la rétention des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation) ; l’article 2 du règlement de la zone A est donc complété en ce sens.

2.3 – 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 (superficie minimum de 1 000 m² en secteur II AUa en l’absence de desserte par le 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 et assurer le cas échéant, la protection du captage d’eau potable).
Un alinéa a été ajouté à l’article 2 du règlement du secteur II AUa conditionnant les constructions à l’avis favorable du SPANC, en l’absence de desserte par le réseau collectif d’assainissement.
En zone N et A, l’article 2 du règlement est également complété de façon à conditionner la constructibilité éventuelle à l’avis favorable du SPANC et à la protection des captages privés assurant l’alimentation en eau potable des constructions (ce qui suppose effectivement une superficie de terrain suffisante).

- **la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (article 14 du règlement)** en zones UD, UE, II AU et IV AU ; cet article était non règlementé en UA, A et N.
L'article 6 du Titre I – Dispositions générales du règlement, relatif à la règle de contrôle de densité constructible résiduelle en zones et secteurs dotés d'un COS, est par conséquent supprimé.

En parallèle, la Commune de RESTINCLIERES a souhaité encadrer l'emprise au sol des constructions et 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 bâti de la commune.

Encadrement de l'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol est rappelée à l'article 9 de chacune des zones concernées ; elle correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, hors débords de toiture et surplombs.

L'article 9 du règlement des zones UA, UD et II AU est désormais règlementé :

- **en zone UA** : l'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie de l'unité foncière concernée, sauf cas particuliers (reconstruction, réhabilitation ou changement de destination de constructions existantes dont l'emprise au sol excède déjà les 80%, équipements publics ou d'intérêt collectif, petites unités foncières de moins de 150 m²). L'objectif est de préserver les espaces libres existants en centre ancien (jardins, courettes.....) qui contribuent à la qualité de l'espace privatif et le cas échéant public.
- **en zone UD** : l'emprise au sol des constructions est désormais limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière concernée (sauf reconstruction, de constructions existantes dont l'emprise au sol excède déjà les 30% à la date d'approbation de la modification du PLU).
Ce CES est toutefois plus favorable à la construction que le COS de 0,35 fixé par le PLU approuvé et supprimé par la Loi ALUR ; il permet en effet de construire une habitation de plus de 200 m² de surface de plancher (105 m² d'emprise au sol sur 2 niveaux) sur un terrain de 350 m², alors que le COS de 0,35 n'autorisait que 122 m² de surface de plancher.
- **en zone II AU - hors secteur IIAU1 qui fait l'objet d'un règlement spécifique (voir 2.1) -** : l'emprise au sol des constructions est également limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière concernée.
L'article 9 du règlement prévoit en outre qu'en secteurs II AU2 et II AU3 soumis à opération d'ensemble, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 30% de la totalité de la superficie du secteur concerné, là encore pour limiter l'imperméabilisation et favoriser la création de quartiers plus paysagers (l'article 13 imposant en parallèle que 30% au moins de la superficie de chacun de ces secteurs soient conservés en espaces publics non bâtis dont la moitié au moins traités en espaces verts).
Comme en zone UD, ce CES est plus favorable à la construction que le COS de 0,35 initialement fixé par le PLU approuvé et supprimé par la Loi ALUR.

Espaces verts plantés

Le règlement du PLU approuvé impose d'ores et déjà l'obligation de maintenir un pourcentage minimal d'espaces libres non imperméabilisés en zone UD et secteurs IIAU1, IIAU2, II AU3 et II AUa.

L'obligation est toutefois trop restrictive en zone UD puisqu'elle ne s'impose qu'aux seules opérations de construction ou de lotissement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m²; dans ce cas, 10% au moins du terrain doivent être conservés en espaces libres publics, dont la moitié au moins maintenus en pleine terre (soit 150 m² minimum pour une opération réalisée sur un terrain de 3 000 m²).

La modification du PLU renforce cette obligation à l'échelle de l'unité foncière en zone UD (article 13 du règlement). Désormais, 60% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être maintenus en espaces libres non imperméabilisés et 50% au moins en espaces verts plantés.

Ces pourcentages sont cohérents avec le coefficient d'emprise au sol fixé à 30% par l'article 9 modifié.

Exemple : sur un terrain de 350 m², pourra être construite une habitation d'emprise au sol de 100 m² ou une habitation d'emprise au sol 80 m² avec piscine de 20 m² ; sur les 250 m² non bâtis, 210 m² au moins devront être maintenus non imperméabilisés dont 175 m² plantés.

Maîtrise des divisions foncières

Il est ajouté au Titre 1 – Dispositions générales du règlement du PLU, un article 6 précisant que, en cas de divisions foncières, les règles de prospects définies par les articles 6 et 7 du règlement s'imposent non seulement aux constructions nouvelles édifiées sur la parcelle détachée, mais également aux constructions existantes sur le fond initial. En l'occurrence, il s'agit d'interdire que la construction initiale ne respecte plus les règles de prospect, notamment par rapport aux limites séparatives, une fois la division parcellaire effective et de mieux maîtriser ainsi les divisions « sauvages ».

Cette règle est rappelée à l'article 2 de chacune des zones urbaines (UA, UD, UE) ou d'extension urbaine (II AU) du PLU.

2.4 – Adaptation de la servitude de mixité sociale

Une servitude dite de mixité sociale est inscrite au règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser du PLU approuvé, en application de l'article L. 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme ; elle consiste à imposer 25% au moins de logements locatifs sociaux dans toute opération de logements de 900 ou plus de 900 m² de surface de plancher. Ce taux était celui imposé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2007-2012 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ; il a été porté à 30% par le nouveau PLH 2013-2018 approuvé le 27 Novembre 2013 par le Conseil Communautaire.

L'adaptation de la servitude de mixité sociale inscrite au PLU approuvé consiste donc :

- d'une part à mettre le PLU en compatibilité avec les objectifs et orientations du PLH 2013-2018 ; pour cela, le pourcentage de logements locatifs sociaux est porté de 25% à 30% en zones UA et UD et en secteurs II AU2, II AU3 et II AUa. Le pourcentage de logements sociaux est par contre maintenu à 25% en secteur II AU1, le traité de concession de la ZAC des Plans ayant été approuvé le 30 juin 2011, antérieurement à l'adoption du nouveau PLH.
- d'autre part à rehausser le seuil à partir duquel la dite servitude de mixité sociale s'applique en zones urbaines UA et UD, de façon à faciliter la réalisation d'opérations de réinvestissement urbain, plus difficiles à équilibrer sur le plan financier ; le taux de 30% de logements locatifs sociaux s'impose désormais à tout programme et toute opération d'aménagement d'ensemble de plus de 20 logements, contre 900 m² de surface de plancher au PLU approuvé.

2.5 – Adaptations mineures du règlement

Quelques adaptations mineures, voire quelques corrections syntaxiques ont été apportées à la rédaction du règlement de façon à en faciliter l'application. Certaines sont redondantes à plusieurs zones du PLU, d'autres spécifiques à certaines zones ou secteurs.

Modifications communes à plusieurs zones du PLU

- La dénomination « Communauté d'Agglomération de Montpellier » est remplacée par « Montpellier Méditerranée Métropole », suite à la création de la Métropole au 1^{er} janvier 2015.
- Le terme « lotissement » est remplacé par « opération soumise à permis d'aménager »
- **Article 12 des zones UA, UD, II AU et secteur II AU1** (voir 2.1 ci-avant) =
 - Il est précisé que le ratio de 25 m² par place de stationnement, classiquement retenu, ne s'applique pas dans le cas de places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (stationnement en épis ou latéral), celles-ci ne nécessitant pas de surface de manœuvre.
 - Les obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés sont recalées sur l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- **Article 4 du règlement des zones UA, UD, UE, IIAU, IIAU1 et IV AU** : la rédaction de l'alinéa relatif à l'alimentation en eau potable est corrigée pour reprendre la rédaction proposée par l'ARS, adaptée après avis des Services de Montpellier Méditerranée Métropole : « Eau potable : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau

potable de caractéristiques adaptées ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abri de jardin, remise....). »

- **Article 4 des zones UD, UE, II AU, IV AU et secteur II AU1** : l'article 4 du règlement approuvé fait référence à une norme chiffrée (100 l/m² imperméabilisé) concernant le dimensionnement des ouvrages de rétention ; or cette norme, définie par la MISE, a récemment évolué (passant à 120 l/m² imperméabilisé) et est susceptible d'évoluer encore dans les prochaines années.
Il convient donc, pour éviter une rédaction obsolète du règlement de PLU à chaque évolution de la norme, de ne plus faire référence à un ratio précis mais de renvoyer de façon plus générale à la norme règlementaire qui sera opposable à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.
Par ailleurs en zone UD et II AU, il est désormais précisé que l'obligation de rétention s'impose non seulement aux opérations soumises à permis d'aménager, mais également aux permis valant division de plus de 4 logements (qui jusqu'à présent échappaient à la règle).
- **Article 7 de la zone UA et du secteur II AUa** : cet article autorise, par dérogation à la règle générale d'implantation en retrait de H/2, minimum 3,00 m applicable dans la bande dite de constructibilité secondaire en zone UA et de façon générale en secteur II AUa, une implantation en limite séparative dès lors que le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état, elle-même déjà implantée sur la limite séparative et de hauteur ou gabarit sensiblement identique. A l'expérience, il est apparu que les expressions « jouxtant » et « de hauteur ou gabarit sensiblement identique » étaient insuffisamment précises et pouvaient prêter à interprétation.
La rédaction modifiée précise désormais que pour pouvoir déroger à la règle générale de recul par rapport aux limites séparatives, la construction nouvelle doit jouxter la construction existante en limite séparative sur deux tiers au moins de sa longueur ; elle doit par ailleurs présenter une hauteur identique à + ou - 1,00 mètre. Cette règle de hauteur est également ajoutée à l'article 7 de la zone UD.
- **Article 6 du secteur UD1 et du secteur II AUa** : les conditions permettant l'implantation d'une construction à moins de 5 m de l'alignement sont précisées : pour pouvoir s'implanter à moins de 5 m de l'alignement, la nouvelle construction doit s'aligner (et non plus simplement « jouxter ») sur une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, de valeur ou en bon état, sous réserve que les deux constructions présentent une unité architecturale.
- **Article 7 de la zone UD et des secteurs II AU2 et II AU3, II AUa** : le règlement du PLU approuvé limitait d'ores et déjà la longueur des constructions implantées en limite séparative à 10,00 m ; toutefois, la rédaction de cet article pouvait prêter à interprétation. Il est désormais précisé que cette limitation à 10,00 m s'impose non pas à la longueur des constructions implantées sur une des limites séparatives de l'unité foncière, mais à la somme des longueurs des constructions implantées sur l'ensemble des limites séparatives d'une même unité foncière.
- **Article 8 des zones UD et II AU** : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est désormais plus règlementée ($L \geq H$, H étant la hauteur de la construction la plus élevée, au PLU approuvé) ; l'objectif est de ne pas contraindre exagérément la construction sur des parcelles de petite taille.

- **Article 12 des zones UD et II AU** : le stationnement « visiteurs » (stationnement imposé en plus du stationnement lié aux résidents), fixé à une place par logement, s'impose désormais à toute opération de plus de 2 logements et non plus seulement, comme cela figurait au PLU approuvé, aux seules opérations d'ensemble ; cette rédaction conduisait en effet à exclure de cette disposition les opérations de logements collectifs mais également les permis valant division.

Modifications spécifiques à la zone UA

- **Article 6** : il est précisé que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'entendent hors débords de toiture ; celles-ci sont donc autorisées en zone UA en saillie sur le domaine public dans la limite toutefois de 0,50 m de profondeur.

Modifications spécifiques à la zone UD

- **Article 11** : les toits terrasses sont désormais interdits en zone UD, dans la mesure où ils ne correspondent pas à la typologie des constructions existantes sur cette zone d'habitat pavillonnaire traditionnel.

Modifications spécifiques à la zone UE

- **Article 13** : L'emprise au sol des constructions en zone UE reste non réglementée ; toutefois, pour limiter l'imperméabilisation de sols et contribuer à l'amélioration qualitative de cette zone d'activités, la rédaction de l'article 13 du règlement est complétée pour imposer que 10% au moins de la superficie de chaque unité foncière soient maintenus en espaces libres non imperméabilisés et plantés.

Modifications spécifiques à la zone II AU

- **Article 1 des secteurs II AU2 et II AU3** : l'expression « construction isolée » est supprimée dans la mesure où elle pouvait prêter à confusion ; cette expression désigne en effet, dans l'esprit du PLU, une construction réalisée hors opération d'ensemble (de fait interdite en secteurs II AU2 et II AU3) et non une construction individuelle comme cela pouvait être compris.
- **Article 6 des secteurs II AU2 et II AU3** : Le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est porté de 5 à 3 m, de façon à faciliter la constructibilité des parcelles ; il s'agit désormais non plus d'un retrait fixe mais d'un retrait minimum, ce qui permet de favoriser des décalages partiels de façades ménageant des espaces extérieurs protégés.
- **Article 10 de la zone II AU** : la hauteur des constructions est rehaussée de 0,5 à 1,0 mètre, pour offrir une plus grande liberté dans les volumes de constructions. La hauteur totale est désormais de 8,00 m en habitat individuel et de 12,00 m en habitat collectif (contre respectivement 7,50 m et 11,00 m au PLU approuvé) en secteurs II AU1 et II AU2, de 8,00

m (contre 7,50 m au PLU approuvé) en secteur II AUa. La hauteur au nu dominant de la façade est quant à elle de 6,50 m en habitat individuel et de 11,00 m en habitat collectif (contre respectivement 6,00 m et 10,00 m au PLU approuvé) en secteurs II AU1 et II AU2.

- **Article 11 de la zone II AU** : les toits terrasses sont désormais limités à 20% de la superficie totale de toiture de la construction, dans un souci de respect des typologies bâties « traditionnelles » de la commune (pour rappel, la modification a pour effet d'interdire les toitures terrasses en zone pavillonnaire UD).

Modifications spécifiques à la zone A

- **Article 2 du règlement** : sont autorisées de façon explicite les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la gestion et rétention des eaux pluviales (ouvrages de rétention et ouvrages de compensation). Voir 2.2 ci-avant.
- **Article 12 du règlement** : la gamme de pente des toitures est élargie de 30 – 33% à 25 – 35%, pour notamment autoriser la réalisation de bâtiments agricoles pré-industriels.

2.6 - 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.

- **Ajout au titre des périmètres visés aux articles R. 123-123 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme des périmètres soumis au droit de préemption urbain** (Titre I – Article 2).
- **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.
Sont en conséquence modifiés : l'article 5 - Risques naturels du Titre I du règlement du PLU ainsi que l'article 13 de chacune des zones concernées (UA, UD, UE, II AU, IV AU, A et N)
 - au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : 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 est venu remplacer l'ancien arrêté préfectoral n°2007/01/1066 du 1^{er} juin 2007 . Est en conséquence modifié le chapeau introductif du règlement de chacune des zones concernées (UA, UD, UE, II AU et II AU1 et IV AU).

3 – Modification de l'orientation particulière d'aménagement du secteur des Plans

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de RESTINCLIERES, approuvé le 30 juin 2013, comporte deux orientations particulières d'aménagement :

- la première porte sur la zone II AU1 des Plans, en entrée Sud du village ; cette zone de 11,6 hectares, dont 3,1 hectares classés en zone inondable par le PPRI Bassin versant de l'Etang de l'Or Nord, correspond à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010.
- la seconde porte sur la zone II AU2 dite des Prémages en limite Est de la zone agglomérée.

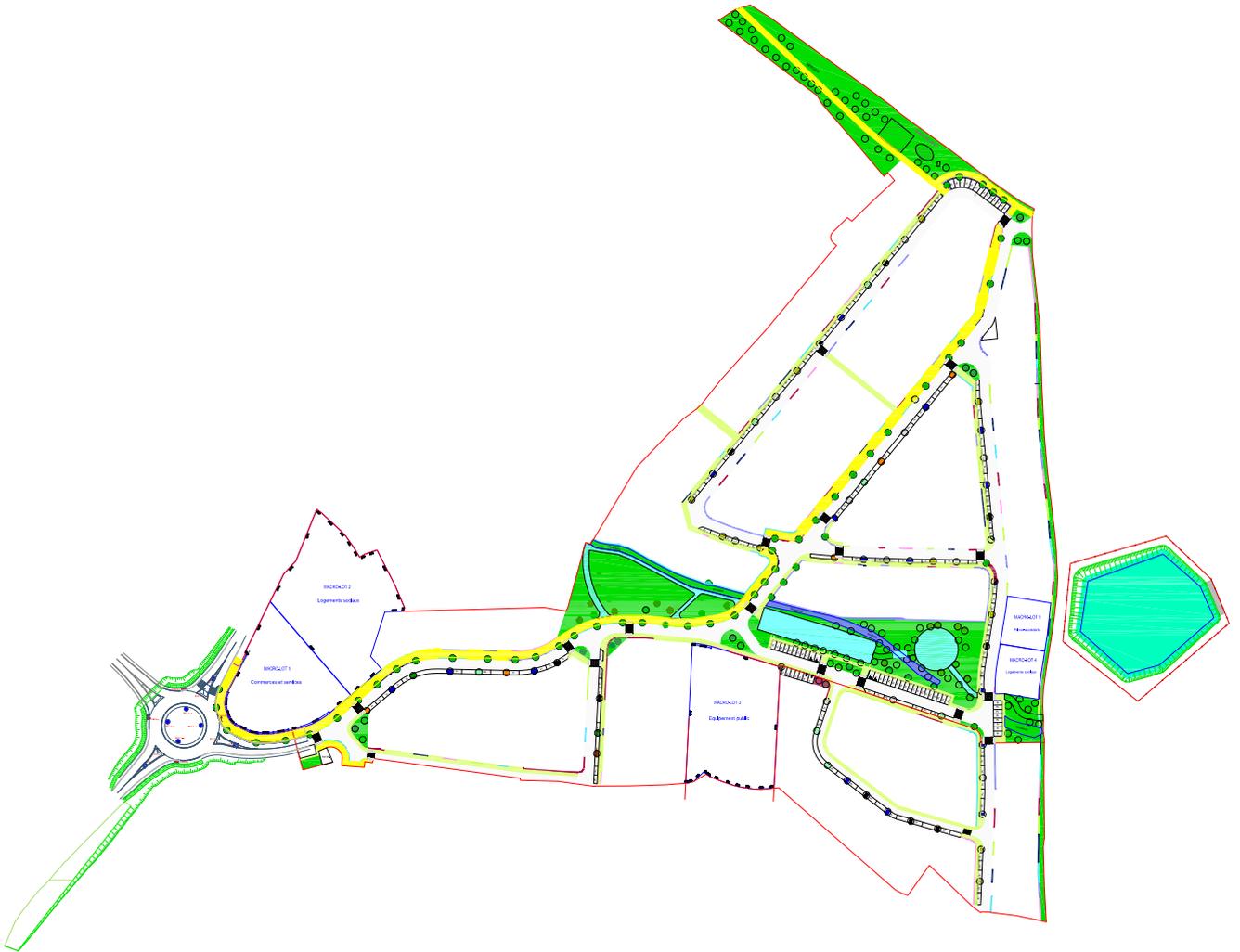
L'orientation d'aménagement de la zone II AU1 des Plans figurant au dossier de PLU approuvé reprend les principaux éléments de projet figurant au dossier de création de ZAC. **Or la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC a conduit à apporter au plan de composition quelques adaptations mineures** concernant notamment :

- le schéma de voirie et le traitement du Chemin des Hugnes en limite Est ;
- la localisation du bassin de rétention Est ;
- la localisation des commerces et services ;
- la localisation des logements locatifs sociaux.

Il convient donc d'amender la pièce « 3 – Orientations particulières d'aménagement » du PLU approuvé pour y intégrer les nouvelles orientations du parti d'aménagement de la ZAC des Plans.

Les principes fondateurs du schéma d'aménagement de la ZAC des Plans figurant au PLU approuvé sont toutefois conservés, à savoir :

- l'accroche fonctionnelle au village : accès à partir d'un giratoire à créer sur la RD 610, marquant la nouvelle entrée Sud de RESTINCLIERES ; accroche paysagère piétonne le long du ruisseau des Combes reliant le futur quartier au centre du village ;
- la hiérarchisation du réseau viaire avec l'affirmation de voies structurantes séparatives d'îlots et de voies de desserte internes aux îlots ;
- le traitement qualitatif de la limite Nord-Ouest de la ZAC, en contact avec le tissu pavillonnaire existant ;
- la mise en valeur de la plaine inondable, traitée en un espace paysager de promenade et de détente au cœur du quartier.



Le programme prévu au dossier de création n'a pas non plus été modifié ; il prend notamment en compte les objectifs fixés en matière de :

- mixité des fonctions urbaines : le quartier des Plans accueillera non seulement de l'habitat, mais aussi des commerces et services en entrée Ouest de ZAC, ainsi que des équipements et espaces publics destinés à jouer un rôle structurant à l'échelle de la commune ;
- diversité des formes d'habitat avec de l'habitat diffus sous forme de maisons individuelles en R+1, de l'habitat groupé en R+1 et de l'habitat collectif et intermédiaire en R+2 (dont des logements locatifs sociaux).

2.1 - Réseau viaire

L'entrée principale du futur quartier des Plans se fait toujours à partir d'un rond-point à aménager sur la RD 610 ; l'emplacement de ce rond-point, jusqu'alors indicatif, a été affiné : il se situe désormais à l'extrémité Sud-Ouest du périmètre de ZAC, à l'extérieur et non plus à l'intérieur, de celui-ci. Le second accès sur le Chemin des Hugnes au Nord, en accroche sur la coulée verte du ruisseau des Combes, est également conservé.

La structuration du réseau viaire n'a évolué qu'à la marge. On retrouve en effet :

- la voie principale structurante entre le giratoire à créer sur la RD 610 et le Chemin des Hugnes au Nord ;
- les voies internes assurant la desserte des différents îlots ;
- les voies en attente en limite Sud, permettant de desservir à terme une éventuelle extension Sud du quartier (non prévue à ce jour au PLU).

Le tracé indicatif de ces voies et leurs caractéristiques (gabarit, cheminements, stationnement, plantations) ont par contre été affinés :

- voie principale structurante (voie 1), à double sens de circulation (chaussée à 6,00 m), doublée d'un large cheminement doux mixte deux roues – piétons, séparé de la chaussée automobile par une bande plantée de type haie / arbres ; stationnement longitudinal sur une partie du linéaire.
- voie secondaire (voie 2), à double sens de circulation (chaussée à 5,50 m), avec places de stationnement destinées aux usagers de la coulée verte centrale et cheminements piétons.
- voies de desserte (voie 3), également à double sens de circulation (chaussée à 5,50 m), avec bande de stationnement longitudinal et cheminement piéton (trottoir élargi aux abords de la coulée verte du ruisseau des Combes).
- voies tertiaires (voies 4 et 5), en sens unique (chaussée 3,50 m) avec cheminement piéton (trottoir) et le cas échéant stationnement longitudinal.

Enfin, le chemin des Hugnes, qui devait être porté à 14,00 m d'emprise dans le cadre du projet initial, sera maintenu en l'état, afin d'en conserver le « caractère champêtre » à l'interface des zones agricoles.

2.2 – Stationnement

En complément des places de stationnement privatives réalisées sur l’emprise des parcelles bâties, sont prévues :

- des places de stationnement longitudinal en accompagnement des voiries ;
- deux poches de stationnement plus importantes, la première au niveau de l’accroche paysagère du ruisseau des Combes au Nord, la seconde au niveau de la coulée verte centrale.

Les macro-lots 1 et 2 à vocation de commerces et services d’une part, logements locatifs sociaux d’autre part, situés en entrée Ouest de la ZAC, accueilleront par ailleurs de nombreuses places de stationnement supplémentaires.

2.3 – Déplacements doux

Conformément au projet initial, la nouvelle orientation particulière d’aménagement affirme la place affectée aux liaisons douces :

- trottoirs le long des voies et cheminement mixte deux-roues / piétons élargi et sécurisé le long de la voie principale structurante Nord-Sud ;
- cheminements doux individualisés le long de l’accroche paysagère du ruisseau des Combes au Nord, au travers de la coulée verte centrale et en limite Nord-Ouest de la ZAC.

2.4 – Espaces publics et trame verte

Le nouveau schéma d’aménagement conserve les deux grands espaces publics prévus par l’orientation particulière d’aménagement initiale, à savoir :

- la coulée verte centrale qui traverse la ZAC d’Ouest et Est, au cœur de la zone inondable ;
- l’accroche paysagère au village, le long du ruisseau des Combes au Nord.

2.5 – Gestion hydraulique

Conformément au PPRI et à l'orientation particulière d'aménagement initiale, les zones inondables seront préservées et mises en valeur : zone inondable centrale traitée en coulée verte paysagée Est – Ouest ; zone inondable du ruisseau des Combes au Nord traitée en espace paysager en lien avec le centre du village.

Le bassin de rétention prévu à l'Est du Chemin des Hugnes a par contre été déplacé de quelques mètres pour répondre aux contraintes techniques de fonctionnement.

2.6 – Organisation urbaine et typologies bâties

Conformément au programme initial, la ZAC des Plans accueillera :

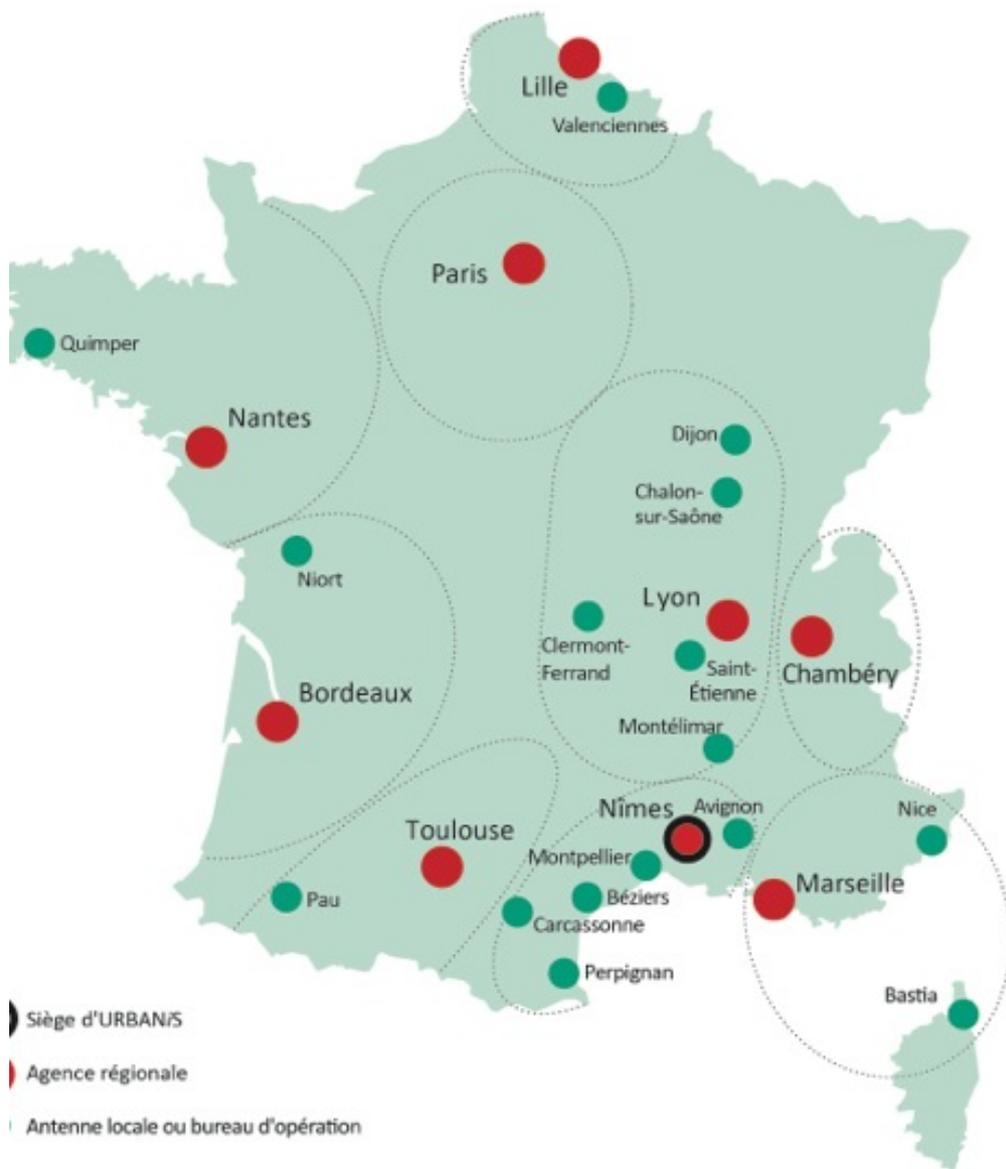
- quelques 160 logements de typologies diversifiées, dont des logements locatifs sociaux : maisons individuelles en R+0 et R+1 ; habitat groupé en R+1 ; habitat collectif ou intermédiaire en R+1+attique ;
- des commerces et / ou services localisés en entrée de ZAC ;
- un équipement public communal en relation avec la coulée verte centrale.

Le nouveau schéma d'aménagement diffère de l'orientation particulière d'aménagement initiale sur deux points :

- la localisation des commerces et services, maintenus en façade sur le giratoire d'entrée de la ZAC, mais désormais implantés au Nord de la voie structurante principale ;
- la localisation des logements collectifs désormais divisés en deux pôles : un premier pôle au niveau du giratoire d'entrée de ZAC, sous forme d'un bâtiment collectif ; un second pôle en limite Est de la ZAC, à l'extrémité de la coulée verte centrale.

Le schéma d'aménagement respecte néanmoins les grands principes de modulation des densités bâties avec notamment :

- des densités plus fortes en entrée de ZAC (commerces / services et habitat collectif) ;
- un habitat peu dense, voire très peu dense, sur les limites de la ZAC, et notamment en limite Ouest de la ZAC, au contact de la zone d'habitat pavillonnaire existante.



Agences régionales

Bordeaux
05 57 80 75 50
bordeaux@urbanis.fr

Chambéry
04 79 33 21 26
chambery@urbanis.fr

Lille
03 20 12 90 57
lille@urbanis.fr

Lyon
04 72 84 80 80
lyon@urbanis.fr

Marseille
04 91 00 38 20
marseille@urbanis.fr

Nantes
02 28 08 83 33
nantes@urbanis.fr

Nîmes
04 66 29 97 03
nimes@urbanis.fr

Paris
01 40 40 41 60
paris@urbanis.fr

Toulouse
05 62 21 46 60
toulouse@urbanis.fr

URBAN/S
Siège social :
188, allée de l'Amérique Latine
30900 Nîmes

www.urbanis.fr