



RESTINCLIERES (34)

Plan Local d'Urbanisme

1^{ère} modification

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 ^{re} 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



Agence de Nîmes

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

Mairie

1, Place de la République
34 160 RESTINCLIERES
Tel : 04 67 86 60 02
Mail : mairie.restinclières@cegetel.net

Sommaire

Introduction	3
1 - Modifications portant sur le zonage du PLU	4
1.1 - Suppression du secteur UD2	4
1.2 – Report graphique des secteurs dits à pourcentage de logements locatifs sociaux.	5
<hr/>	
2 - Modifications portant sur les emplacements réservés du PLU	6
3 - Modifications portant sur le règlement du PLU	7
3.1 - Remplacement des expressions de SHON et de SHOB par l'expression « surface de plancher ».	7
3.2 - Modification du Titre I du règlement	8
3.3 - Modification du règlement applicable aux zones urbaines	9
3.4 - Modification du règlement applicable aux zones d'extension urbaine	12
3.5 - Modification du règlement de la zone agricole A	14
3.6 - Modification du règlement de la zone naturelle N	15
<hr/>	
4 - Modifications portant sur les annexes	16

Introduction

Par délibération en date du 25 septembre 2012 complétée le 29 novembre 2012, le Conseil Municipal de RESTINCLIERES a prescrit la modification du PLU approuvé le 30 juin 2011.

La présente modification est donc la première adaptation du PLU approuvé. Elle porte à la fois sur :

- **le zonage du PLU** avec la suppression du secteur UD2 d'entrée Sud du village, dont le règlement actuel (hauteur autorisée à R+2 et COS de 2) pourrait conduire à une urbanisation préjudiciable, tant en terme d'impact paysager que de fonctionnement urbain (accès direct sur la RD 610) ; ce secteur UD2 est inclus dans la zone UD1 limitrophe.
- **les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** avec la délimitation d'un nouvel emplacement réservé, dans le prolongement de la rue des Andes.
- **le règlement du PLU** avec :
 - l'instauration de la règle de densité constructible résiduelle des parcelles, en application de l'article 1^{er} de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme.
 - plusieurs adaptations visant d'une part à faciliter la compréhension et l'application du règlement, d'autre part à prendre en compte les dispositions réglementaires les plus récentes (intégration de la notion de surface de plancher qui depuis le 1^{er} mars 2012 se substitue aux notions de SHON et de SHOB, suppression de toute référence à des textes ou articles réglementaires aujourd'hui abrogés).
 - l'instauration d'une superficie de plancher maximale autorisée sur la zone II AU1 des Pins, sur la base du dossier de création approuvé de la Zone d'Aménagement Concerté des Plans.
- **les annexes du PLU** avec :
 - l'ajout d'une annexe risque sismique (Annexe 6.6).
 - la suppression de la liste des lotissements dont les règles sont maintenues, plus aucun lotissement ne répondant à cette condition.

La modification du PLU est par ailleurs l'occasion de procéder à l'**actualisation du fond cadastral servant de support aux plans de zonage**.

La procédure retenue est celle de la modification dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13, du Code de l'Urbanisme, les adaptations portées au PLU approuvé :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

1 - Modifications portant sur le zonage du PLU

1.1 - Suppression du secteur UD2

La modification consiste en la suppression du secteur UD2 délimité en entrée Sud du centre ancien de RESTINCLIERES.

Le PLU approuvé le 30 juin 2011 délimite au Sud du vieux village, un secteur UD2 de 0,26 ha à vocation principale d'habitat, dont le règlement autorise une constructibilité particulièrement dense :

- COS de 2.
- hauteur pouvant atteindre 12,00 m au faîtage et 3 niveaux (R+2), sous réserve de ne pas dépasser 1,5 fois la largeur de la voie augmentée, le cas échéant, du retrait par rapport à l'alignement, comme en centre ancien UA ;

L'application de ces différentes règles pourrait permettre la construction sur ce tènement de 0,26 ha, de plus de 5 000 m² de surface de plancher, soit un immeuble en R+2 d'une cinquantaine de logements (le stationnement pouvant être pour partie assuré en sous-sol).

Une telle construction aurait un impact extrêmement fort tant :

- sur le paysage urbain : perturbation de l'alignement de constructions le long de la Route de Montpellier (RD 610) qui aujourd'hui ne dépassent pas le R+1 voire le R+1+1/2.
- que sur le fonctionnement urbain, la Route de Montpellier constituant le seul accès routier cet tènement; il en résulterait une forte augmentation du nombre de véhicules sortant sur cette voie, (une centaine de véhicules, sur la base de 2 véhicules par ménage), avec une incidence forte sur la sécurité des déplacements (l'essentiel de ces véhicules devant couper la voie pour prendre la direction de Montpellier).



C'est pour répondre à ces contraintes paysagères et urbaines fortes, que la commune souhaite aujourd'hui remettre en cause la constructibilité autorisée sur ce secteur UD2 et le rattacher au secteur UD1 à caractère pavillonnaire limitrophe.

Le règlement du secteur UD1 pourra néanmoins permettre la réalisation sur ce tènement foncier d'une opération d'habitat groupé ou d'habitat collectif en R+1, de typologie intermédiaire entre le centre ancien de RESTINCLIERES et sa zone d'habitat individuel périphérique. Il autorise en effet :

- l'implantation en limite séparative des constructions (maisons jumelées ou groupées) dans le cadre d'une opération d'ensemble, exception faite des limites d'emprise du terrain de l'opération, où seules sont autorisées les constructions de hauteur inférieure ou égale à 4 m et de longueur totale, mesurée sur la limite séparative, inférieure ou égale à 10 mètres.

- un COS de 0,35 qui pourra permettre la construction de quelques 910 m² de surface de plancher, correspondant à une douzaine de logements (sur la base d'une surface moyenne de plancher moyenne de 80 m²).

La réalisation d'une telle opération d'habitat groupé ou intermédiaire sera beaucoup moins impactante tant sur les perceptions visuelles (hauteur limitée à 7,50 m au faîtage soit R+1) que sur le fonctionnement urbain (avec un peu plus d'une vingtaine de véhicules supplémentaires accédant à l'opération à partir de la Route de Montpellier).

1.2 – Report graphique des secteurs dits à pourcentage de logements locatifs sociaux.

En application de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU de RESTINCLIERES impose que sur l'ensemble des zones UA, UD et II AU, exception faite du secteur II AU4 des Combes à vocation d'équipements publics, tout projet à destination d'habitation comportant 900 ou plus de 900 m² de surface de plancher affecte obligatoirement un quart au moins du nombre total de logements à des logements locatifs sociaux. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération.

Cette disposition est conforme aux objectifs de production définis par le Programme Local de l'Habitat 2007-2012 de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Elle a pour but de favoriser une production continue et soutenue de logements locatifs sociaux tant en tissu urbain qu'en zones d'extension urbaine.

L'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme impose de reporter aux documents graphiques du PLU les zones et secteurs concernés par cette obligation, ce qui n'a pas été fait au PLU approuvé.

La modification consiste donc :

- à reporter sous forme d'un graphisme spécifique, les zones et secteurs concernés par l'obligation de mixité sociale : zone UA, zone UD, secteurs II AU1, II AU2, II AU3 et II AUa ;
- à indiquer en légende, le pourcentage imposé (soit 25%) et les catégories de logements concernées (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

2 - Modifications portant sur les emplacements réservés du PLU

La modification consiste en la création d'un nouvel emplacement réservé C4 entre l'extrémité de la Rue des Andes – actuellement en impasse – et l'emplacement réservé C3 pour équipement public en entrée Sud du village puis à terme le giratoire prévu pour donner accès à la future Zone d'Aménagement Concerté des Plans.

Cette future liaison contribuera à améliorer l'accessibilité des quartiers Sud-Est de RESTINCLIERES ; l'accès par le Chemin de Sussargues, utilisé par la grande majorité des habitants de ces quartiers, est en effet particulièrement délicat (notamment dans le sens entrant avec un tourne-à-gauche dangereux).

3 - Modifications portant sur le règlement du PLU

3.1 - Remplacement des expressions de SHON et de SHOB par l'expression « surface de plancher ».

Aux termes de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme (ordonnance publiée le 17 Novembre 2011), la notion de surface de plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012, à celles de surface hors œuvre nette (SHON) ou surface hors œuvre brute (SHOB) et aux autres surfaces de plancher développées.

Extrait article 4 : A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols, plans d'aménagement de zone et plans de prévention des risques naturels, plans de prévention des risques miniers et plans de prévention des risques technologiques devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance.

En application de l'article L. 112-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la dite ordonnance du 16 Novembre 2011, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La présente modification consiste donc à remplacer systématiquement les termes de SHON et SHOB figurant au règlement du PLU, par le terme de « surface de plancher ».

Nota bene

Dans les lotissements autorisés, lorsque la SHON aura été répartie par le lotisseur, le nombre de m² de surface de plancher autorisé sur un terrain sera identique au nombre de m² de SHON autorisé dans le cadre du permis d'aménager ou dans des attestations délivrées lors de la vente ou de la location des lots. Toutefois, comme dans les ZAC, lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher seront inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur pourra demander, lors de l'autorisation de construire, à bénéficier du maintien de ses droits à construire.

3.2 - Modification du Titre I du règlement

Le Titre I du règlement, préalablement désigné sous le terme de « Rappels préalables » est renommé « Dispositions générales », terme mieux adapté à son contenu.

Les compléments apportés à ce Titre I visent pour l'essentiel à :

- **indiquer les adaptations portées par la modification, aux documents graphiques et aux annexes du PLU :**
 - indication du report aux documents graphiques du PLU, conformément à l'article **R. 123-12 du Code de l'urbanisme**, des zones et secteurs sur lesquels, en **application du 16° de l'article L. 123-1-5 du même Code**, le règlement du PLU impose la réalisation d'un quart au moins de logements locatifs sociaux dans toute opération de logement de 900 ou plus de 900 m² de surface de plancher.
 - **ajout à l'Article 5 – Risques naturels, d'un paragraphe relatif au risque sismique** : ce paragraphe précise le classement de la commune de RESTINCLIERES en zone de risque sismique de niveau 2 (faible) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et l'intégration au dossier de PLU d'une annexe spécifique risque sismique (Annexe 6.6).
- **intégrer certaines évolutions réglementaires :**
 - **conditions de reconstruction après sinistre** : il est précisé qu'en application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Les deux conditions de délai (10 ans) et de régularité de la construction n'apparaissaient pas dans la rédaction initiale de ce paragraphe.
 - **instauration de la règle de contrôle de densité constructible résiduelle** en application de l'alinéa 1^{er} de l'article L. 123-1-11 du Code de l'Urbanisme. Cet article dispose que :
« Dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir que, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».
En vue de maîtriser les divisions parcellaires anarchiques, la commune de RESTINCLIERES a décidé d'instaurer cette règle de contrôle de la densité constructible résiduelle sur l'ensemble des zones et secteurs dotés d'un COS, à savoir les zones UE et IVAU, les secteurs UD1, UD3, II AU2, II AU3 et II AUa.

3.3 - Modification du règlement applicable aux zones urbaines

Outre la suppression de toute référence au secteur UD2 (voir 1.1 ci-avant), la modification du règlement des zones urbaines vise essentiellement à en améliorer la lisibilité et à en faciliter l'application par les services instructeurs.

Elle conduit à :

- **compléter la liste des occupations et utilisations du sol interdites en zones UD et UE** de façon à la rendre exhaustive ; sont désormais explicitement interdits sur ces deux zones, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les parcs d'attraction.
- **supprimer la référence au décret du 3 juin 1994** figurant à l'article 4 – Desserte par les réseaux, des zones urbaines UA, UD et UE, ce décret ayant été abrogé.
- **intégrer à la rédaction de l'article 4 du règlement de PLU des zones UA et UD, relatif à la desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, un certain nombre de dispositions concernant les forages privés** : il est en effet désormais précisé que lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.
- **supprimer l'obligation de raccordement obligatoire au réseau d'eau brute**, qui apparaissait en zone UD.
- **préciser les conditions d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en zone UA**. A défaut de dispositions spécifiques, les piscines sont soumises aux règles générales d'implantation définies par le règlement ; or l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques ou en limites séparatives, autorisée en zone UA, peut, dans le cas des piscines, poser des problèmes de stabilité des ouvrages (murs, clôtures...), voire des conflits de voisinage. Pour cette raison, il convient de préciser les règles d'implantation des piscines en zone UA et de modifier la rédaction des articles 6, 7 et 8 du règlement de cette zone :
 - Les piscines devront désormais être implantées en recul minimal de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques, à la différence des autres constructions autorisées en limite de voies et emprises publiques.
 - Dans la première bande de constructibilité de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, les piscines devront également respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, à la différence des autres constructions autorisées en limites séparatives.

Par contre, dans la bande de constructibilité dite secondaire, définie au delà des 15 premiers mètres par rapport à la voie ou par rapport à l'emprise publique, les piscines pourront ne respecter qu'un recul de 1 m par rapport aux limites séparatives (contre $L \geq H/2$, minimum 3 mètres pour les autres constructions), ceci pour en faciliter la réalisation notamment sur des terrains de petites surfaces.

- **assouplir les conditions d'implantation des terrasses** ; à défaut de dispositions spécifiques, les terrasses sont en effet soumises aux règles générales de retrait définies par le règlement, ce qui peut en contraindre la réalisation.
 - En zone UA, les terrasses ne sont désormais plus soumises aux règles régissant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
 - En zone UD, les terrasses situées en continuité de la construction et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel pourront désormais être implantées jusqu'à 1,00 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques et jusqu'à 1,00 m des limites séparatives en secteur UD3 et 1,50 m des limites séparatives en secteur UD1. Elles ne seront par ailleurs plus soumises aux dispositions générales de l'article 8 régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- **préciser les conditions dans lesquelles, en secteur UD1, est autorisée l'implantation en limite séparative d'une construction dès lors qu'elle peut être adossée à une construction existante de valeur ou en bon état située sur le fond voisin et elle-même implantée en limite séparative** ; il est dans ce cas exigé que 2/3 au moins de la façade de la nouvelle construction soit adossée à la façade de la construction existante.

- **faciliter l'implantation des abris et locaux à conteneurs**, conformément au règlement de la collecte qui impose que ces abris soient directement accessibles depuis la voie ou l'espace public. Il convient pour cela de préciser que les locaux et abris conteneurs relèvent de la catégorie des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant déroger aux règles générales d'implantation. Les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne seront désormais plus soumises aux dispositions :
 - de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété tant en zone UA qu'en zone UD ;
 - de l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UE.

- **préciser les obligations relatives au stationnement des deux roues non motorisés** en intégrant aux articles 12 des zones UA et UD, les prescriptions techniques figurant aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation : locaux de stationnement deux-roues sécurisés et ajourés, situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.

A la demande du Conseil Général (consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la procédure de modification du PLU), les articles 3 et 4 du règlement des zones urbaines UA, UD et UE ont été complétés par les alinéas suivants :

- l'article 3 : « *Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale* ».
- l'article 4 : « *Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département* ».

A la demande de l'ARS (consultée en tant que Service de l'Etat), l'article 4 du règlement des zones UA et UD est complété de la référence à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique qui règlemente la coexistence des réseaux d'eau brute et du réseau d'alimentation en eau potable.

3.4 - Modification du règlement applicable aux zones d'extension urbaine

La modification du règlement des zones d'extension urbaine vise essentiellement à en améliorer la cohérence et à en faciliter l'application par les services instructeurs, comme vu précédemment sur les zones urbaines.

Elle conduit à :

- **compléter la liste des occupations et utilisations du sol interdites en secteurs IIAU1, IIAU2, IIAU3 et IIAUa et en zone IVAU** de façon à la rendre exhaustive ; sont désormais explicitement interdits, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les parcs d'attraction.
- **supprimer la référence au décret du 3 juin 1994** figurant à l'article 4 – Desserte par les réseaux, ce décret ayant été abrogé.
- **intégrer à la rédaction de l'article 4 du règlement de PLU de la zone IIAU, relatif à la desserte par les réseaux d'eau potable et d'assainissement, les contraintes relatives aux forages privés** : il est en effet désormais précisé que lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à la Communauté d'Agglomération de Montpellier et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public.
- **supprimer l'obligation de raccordement au réseau d'eau brute.**
- **assouplir les conditions d'implantation des terrasses** ; à défaut de dispositions spécifiques, les terrasses sont en effet soumises aux règles générales de retrait définies par le règlement, ce qui peut en contraindre la réalisation. Les terrasses ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel ne sont désormais plus soumises aux règles générales régissant l'implantation des constructions ; elles devront toutefois respecter un recul minimal de :
 - 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (exception faite en secteur IIAU4 pour lequel l'article 6 n'est pas réglementé) ;
 - 1,50 m par rapport aux limites séparatives.Ces terrasses ne sont par ailleurs plus soumises aux dispositions de l'article 8 de la zone IIAU réglementant l'implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété.
- **faciliter l'implantation des abris et locaux à conteneurs**, conformément au règlement de la collecte qui impose que ces abris soient directement accessibles depuis la voie ou l'espace public. Il convient pour cela de préciser que les locaux et abris conteneurs relèvent de la catégorie des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant déroger aux règles générales d'implantation.

Les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne seront par ailleurs désormais plus soumises aux dispositions de l'article 8 de la zone II AU relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, ni aux dispositions de l'article 6 de la zone IV AU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- **supprimer la distinction, concernant les obligations en matière de stationnement, entre les constructions à usage d'habitation individuelle et les constructions à usage d'habitation collective en zone IIAU, cette distinction n'étant pas légale.** Les obligations en matière de stationnement des constructions à usage d'habitation sont désormais calée sur celles qui étaient imposées aux habitations collectives à savoir une place de stationnement au moins par logement de moins de 60 m² de surface de plancher et deux places de stationnement au moins par logement de 60 ou plus de 60 m² de surface de plancher.
- **préciser les obligations relatives au stationnement des deux roues non motorisés** en intégrant à l'article 12 de la zone II AU, les prescriptions techniques figurant aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation : locaux de stationnement deux-roues sécurisés et ajourés, situés de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol, à condition d'être indépendants et facilement accessibles.
- **remplacer le COS de 0,35 en zone II AU1 faisant l'objet d'une ZAC par une** surface de plancher maximale telle que définie dans le dossier de création de la ZAC, soit 38 500 m² dont 2000 m² à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif et 36 500 m² à destination de logements et d'activités (commerces et bureaux) de proximité.

A la demande du Conseil Général (consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la procédure de modification du PLU), les articles 3 et 4 du règlement des zones à urbaniser II AU et IVAU ont été complétés par les alinéas suivants :

- l'article 3 : « *Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale* ».
- l'article 4 : « *Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département* ».

A la demande de l'ARS (consultée en tant que Service de l'Etat), l'article 4 du règlement de la zone IIAU est complété de la référence à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique qui règlemente la coexistence des réseaux d'eau brute et du réseau d'alimentation en eau potable.

3.5 - Modification du règlement de la zone agricole A

La modification du règlement de la zone agricole A vise à mieux en maîtriser la constructibilité ; l'absence de coefficient d'occupation des sols en zone A et la non limitation de l'emprise au sol des constructions peuvent en effet conduire à la réalisation de bâtiments très importants, préjudiciables à l'intégrité de la zone agricole, et à des dérives difficilement contrôlables.

Il convient donc de compléter le règlement de la zone agricole A de façon à limiter les risques de mitage de la zone agricole :

- **la liste des occupations et utilisations du sol interdites en zone A est complétée** de façon à interdire explicitement les villages de vacances classés en hébergement léger, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les parcs d'attraction, les abris jardin (non liés à l'activité agricole).
- **l'emprise au sol de l'ensemble des constructions et installations implantées sur une même parcelle est désormais limitée** à 1 000 m² et à 10% de la superficie de la dite parcelle. Cette double condition permettra de limiter la construction de hangars ou abris non fermés dont l'emprise est jugée excessive au regard de l'activité agricole

La modification du règlement de la zone A porte par ailleurs sur **l'article 6**, de façon à permettre aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) de déroger le cas échéant aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ce ci de façon à ne pas en contraindre exagérément la réalisation.

A la demande du Conseil Général (consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la procédure de modification du PLU), les articles 3 et 4 du règlement de la zone agricole A ont été complétés par les alinéas suivants :

- l'article 3 : « *Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale* ».
- l'article 4 : « *Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département* ».

3.6 - Modification du règlement de la zone naturelle N

La modification du règlement de la zone naturelle N vise à en faciliter la lecture et l'application :

- **la liste des occupations et utilisations du sol interdites en zone N est complétée** de façon à interdire explicitement les villages de vacances classés en hébergement léger, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, les parcs d'attraction, les abris de jardin.
- **l'article 1 listant les occupations et utilisations du sol interdites est complété** pour le rendre cohérent avec l'article 2 suivant ; sa rédaction pouvait en effet conduire à interdire l'extension des bâtiments destinés à l'habitation sur l'ensemble de la zone N, alors même que l'article 2 autorise une extension limitée de ces mêmes bâtiments en secteurs Nh.

La modification du règlement de la zone N porte par ailleurs sur **l'article 6**, de façon à permettre aux installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples ; poste de transformation, abri ou local à conteneurs.....) de déroger le cas échéant aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, ceci de façon à ne pas en contraindre exagérément la réalisation.

A la demande du Conseil Général (consulté en tant que personne publique associée dans le cadre de la procédure de modification du PLU), les articles 3 et 4 du règlement de la zone N ont été complétés par les alinéas suivants :

- l'article 3 : « *Toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites sans autorisation à solliciter auprès de l'administration départementale* ».
- l'article 4 : « *Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des RD doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale. une optimisation de la gestion des eaux pluviales nécessite l'établissement de convention ou contrat d'entretien des ouvrages hydrauliques des RD entre les riverains, les communes et le Département* ».

A la demande de l'ARS (consultée en tant que Service de l'Etat), l'article 4 du règlement de la zone IIAU est complété de la référence à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique qui réglemente la coexistence des réseaux d'eau brute et du réseau d'alimentation en eau potable.

4 - Modifications portant sur les annexes

La modification du PLU conduit à actualiser les annexes en :

- **Supprimant l'annexe 6.4.2 « Lotissements dont les règles ont été maintenues ».**

Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement peuvent cesser de s'appliquer, y compris lorsque une majorité de colotis en a demandé le maintien dans le délai imparti de 10 ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation de lotir, après décision express de l'autorité compétente, en l'occurrence la commune, prise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

En application de l'article R. 442-23 du Code de l'Urbanisme, pour que l'enquête publique préalable à la modification du PLU puisse tenir lieu d'enquête publique prévue par l'article L. 442-9, le dossier d'enquête relative à la 1^{ère} modification du PLU de RESTINCLIERES a été complété par un dossier spécifique portant cession des règles propres aux deux lotissements concernés, à savoir le lotissement des Coquillades et le lotissement des Chênes. Ce dossier comporte :

 - une notice de présentation justifiant les raisons pour lesquelles la commune souhaite voir supprimer les règles propres à ces deux lotissements ;
 - la mention des textes régissant l'enquête publique en cause ;
 - l'ensemble des documents approuvés des deux lotissements concernés par la suppression ;
 - les règles d'urbanisme applicables aux secteurs couverts par ces deux lotissements.

- **Ajoutant une annexe 6.6 « Risque sismique »** regroupant l'ensemble des textes réglementaires relatifs au risque sismique :
 - Décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;
 - Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
 - Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »ainsi que la plaquette d'information sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1^{er} mai 2011 » éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement en janvier 2011.

Tableau des surfaces après modification

Zones	PLU Superficie en ha *
Total UA	2,67
UD1	56,13
UD3	2,93
Total UD	59,06
Total UE	0,25
II AU1	11,67
II AU2	1,38
II AU3	1,25
II AU4	6,22
II AUa	5,68
Total II AU	26,20
Total IV AU	1,41
A	461,40
Ar	1,92
Total A	467,32
N	65,83
Nh	2,93
Ne	1,90
Total N	70,66
TOTAL	627,57
Espaces boisés classés	48,8 ha

* Superficies calculées sous SIG