

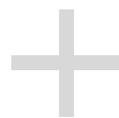


Restinclières | Complément au rapport de présentation | *Jun 2018*



Montpellier
Méditerranée
Métropole

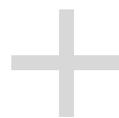
sce
ateliersup+





Sommaire

Préambule.....	5
Objet 1 Adaptation du PLU au regard du projet d'aménagement d'ensemble « Espace Mercier »	7
1 Objet de la modification	8
2 Traduction dans le PLU	9
3 Les pièces du PLU modifiées	11
Objet 2 Suppression de 3 emplacements réservés	21
1 Objet de la modification	22
2 Traduction dans le PLU	23
3 Les pièces du PLU modifiées	23
Objet 3 Adapter le pourcentage d'espace libre de certaines zones.....	27
1 Objet de la modification	28
2 Traduction dans le PLU	30
3 Les pièces du PLU modifiées	30
Objet 4 Autorisation d'un pourcentage de toiture terrasse dans certaines zones	33
1 Objet de la modification	34
2 Traduction dans le PLU	35
3 Les pièces du PLU modifiées	35
Objet 5 Rectification d'erreurs matérielles.....	39
1 Objet de la modification	40
2 Traduction dans le PLU	40
3 Les pièces du PLU modifiées	40
Objet 6 Adaptations mineures du règlement	43
1 Adaptation de l'article 2 de la zone A.....	44
2 Clarifier l'écriture de la règle des hauteurs relatives	46



Objet 7 Reprise du règlement au regard de la Loi ALUR	49
1 Objet de la modification	50
2 Traduction dans le PLU	50
3 Contenu des modifications.....	50



Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Restinclières, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2011, a fait l'objet de deux modifications, approuvées le 22 mai 2013 et le 30 septembre 2015, ainsi que d'une modification simplifiée du 16 décembre 2015.

Ce dossier présente la troisième modification du PLU de Restinclières avec les objets suivants :

- > **Objet n°1** : Adaptation du PLU au regard du projet d'aménagement d'ensemble « Espace mercier ».
- > **Objet n°2** : Suppression de 3 emplacements réservés ;
- > **Objet n°3** : Adaptation du pourcentage d'espace libre de certaines zones ;
- > **Objet n°4** : Autorisation d'un pourcentage de toiture terrasse de certaines zones ;
- > **Objet n°5** : Rectification d'erreurs matérielles et actualisation des pièces du PLU au regard des anciennes modifications approuvées ;
- > **Objet n°6** : Adaptations mineures du règlement
- > **Objet n°7** Reprise du règlement au regard de la Loi ALUR.

La modification du PLU de Restinclières pour les différents points envisagés respecte les dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme (CU) :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Le présent dossier sera soumis à enquête publique conformément à l'article L.153-19 du CU. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

Le dossier de modification comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU,
- + Une nouvelle compilation du document d'urbanisme à jour des évolutions.



Objet 1 | Adaptation du PLU au regard du projet d'aménagement
d'ensemble « Espace Mercier »

1 | Objet de la modification

A | Le projet de l'espace Mercier

La commune identifie sur une zone d'environ 2580m² un secteur de projet afin d'aménager la partie sud de son entrée de village historique.

Cette opération, en réinvestissement urbain, prévoit :

- + Un équipement de type halle, pouvant également être utilisé comme espace de stationnement en dehors des jours de marché et des manifestations ;
- + Un équipement destiné à l'activité ;
- + Une opération de logements.

Ce projet, situé sur l'Espace Mercier, a pour objectif de réinvestir ce secteur afin de créer un lieu de vie significatif pour l'ensemble du village mais aussi de valoriser la traverse de la Métropole. Le projet permettra de créer une véritable « Porte » au niveau du centre-ancien, grâce à l'implantation d'une halle en continuité du bâti existant. Cette implantation valorisera le caractère urbain de la RD610. Des espaces publics accompagnent le projet afin de favoriser les rencontres et de dynamiser le centre-ancien. En effet, des animations comme un marché hebdomadaire pourront être mises en place.

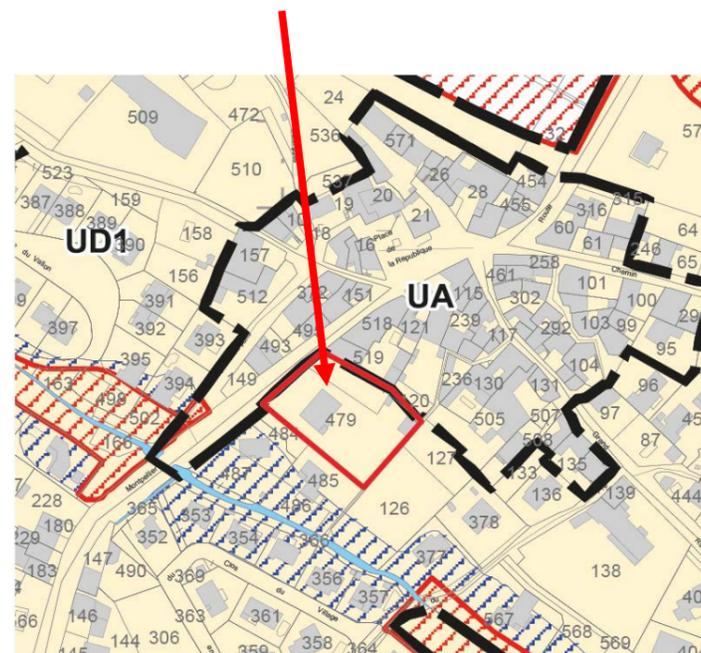
En limite de la place, un bâtiment destiné à recevoir des activités sera implanté, permettant de créer une réelle vie de quartier. Sur l'autre partie de la parcelle, un bâtiment de logements collectifs connectera le projet au tissu du centre ancien. Ce bâti s'implantera dans la continuité architecturale et morphologique du tissu bâti existant.

L'ensemble du projet est relié à la voie piétonne existante au Sud par un cheminement doux, qui favorisera les déplacements et l'accès aux activités.

Pour mettre en œuvre ce projet, le PLU doit être adapté. En effet, le secteur envisagé couvre les parcelles 479 et 480 incluses dans la zone UD1 du PLU en vigueur. Le règlement de cette zone ne permet pas la réalisation de ce type de constructions.

A l'heure actuelle, ce terrain accueille des jardins en friche et un bâti inexploité.

Secteur de réinvestissement urbain :





B | Un projet en accord avec les orientations du PADD

L'objectif étant de permettre la réalisation d'une opération mixte qui répondra aux besoins de la commune, comme affichés dans le PADD, et notamment :

- Orientation 1 : promouvoir une croissance démographique maîtrisée en :
 - Adaptant les besoins du foncier en prenant en compte les potentialités en termes de renouvellement urbain
 - favoriser l'implantation de familles dans un souci de maintien des équipements publics.
- Orientation 2 : structurer et phaser le développement urbain de la commune et améliorer le fonctionnement urbain :
 - Favoriser le réinvestissement urbain
 - Permettre la densification des quartiers
 - Structurer et phaser le développement urbain dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en greffe avec le tissu urbain
- Egalement, l'implantation de nouveaux ménages dans le centre historique, participent au maintien des équipements et commerces.

Le projet est en cohérence avec les orientations du PADD. Il permettra la mise en œuvre de certaines d'entre elles.

2 | Traduction dans le PLU

Les documents à modifier dans le PLU pour réaliser ce projet sont :

- > Le zonage.
 - + le passage des parcelles 479 et 480 de UD en UA. Les parcelles sur lesquelles l'opération envisagée se situent en zone UD. Néanmoins, l'opération est conçue avec un caractère similaire à celui du centre ancien du village, dans la continuité de ce dernier. De plus, du point de vue fonctionnel, comme au sein de la zone UA, l'opération comprend de l'habitat, mais également des services et des activités liées à la vie urbaine du village.
 - + L'ajout d'un indice spécifique sur ces parcelles au travers d'un sous-zonage UAb afin de permettre la réalisation de l'opération sans impacter l'ensemble de la zone UA.

- > Le règlement.
 - + Le règlement de la zone UA semble plus adapté. Néanmoins, les particularités du projet induisent des ajustements mineurs de la zone UA afin d'assurer sa réalisation. En effet :
 - La règle d'implantation des bâtiments au regard des limites séparatives et sur une même propriété ne permettent pas la division envisagée de l'opération en différents lots.
 - La règle des hauteurs est trop restrictive dans sa rédaction, notamment au regard de la topographie du terrain.
 - Les règles d'organisation de la toiture doivent être complétées afin de s'adapter à l'environnement dans lesquelles elles s'implantent (et pas simplement au regard de la voirie).
 - + il est donc proposé dans le cadre de cette modification d'adapter les règles relatives aux articles 2, 8, 10 et 11 du règlement de la zone UA.

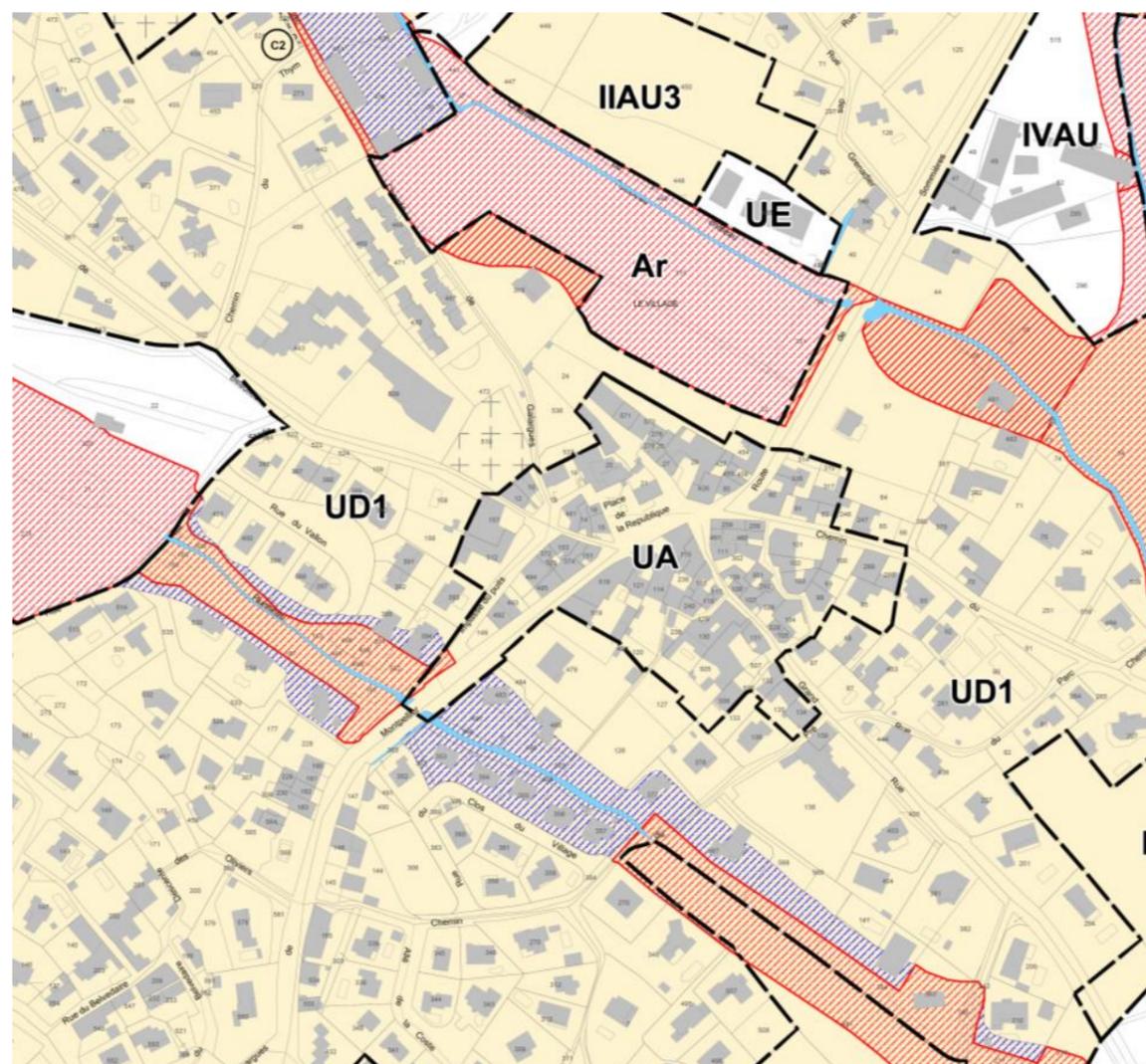
Ces évolutions permettent de conserver le caractère originel de l'architecture et des fonctions urbaines du centre-ville par le maintien des principales règles gérant les aspects extérieurs, les occupations du sol et les formes urbaines. Elles assurent néanmoins l'évolution du cœur historique de Restinclières afin de permettre la réalisation d'équipements et d'opérations qui sont nécessaires à la vie du village et inscrites au sein des orientations du PADD du PLU.



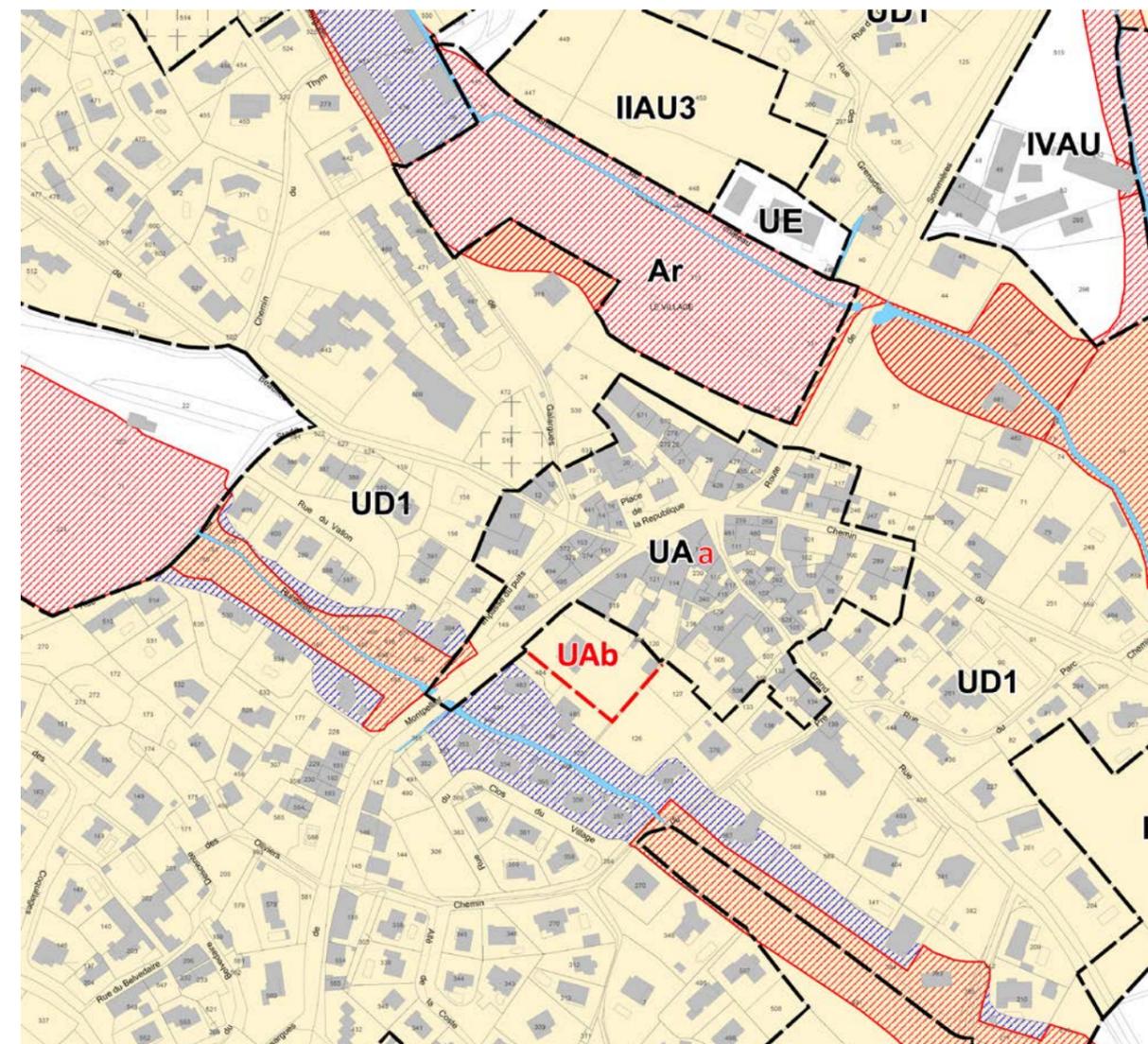
3 | Les pièces du PLU modifiées

A | Les modifications du plan de zonage

Le plan de zonage actuellement en vigueur avant modification (PLU approuvé le 30 juin 2011, dont la dernière modification simplifiée date de 16 décembre 2015)



Le plan de zonage après modification



B | Les modifications du règlement

Nota :

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

Le règlement après modification

ZONE UA

Caractère de la zone

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

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

Cette zone est desservie par les réseaux.

La zone UA est pour partie incluse dans le secteur affecté par le bruit délimité de part et d'autre de la RD 610 par l'arrêté n°DDTM34-2014-05-04012 en date du 21 mai 2014 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier. Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire dans le secteur affecté par le bruit ainsi délimité doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et à leurs arrêtés d'application.

La zone UA comprend deux sous secteurs :

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

Le règlement s'appliquant à cette zone vise à :

- Préserver les caractéristiques du patrimoine architectural et des formes urbaines existantes,
- Favoriser l'amélioration de l'habitat,
- Conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de service).

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

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.

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

Sont autorisées sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA et sous réserve de justification technique.
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 100 m², de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
- Les constructions destinées à l'artisanat relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - o Qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement.
 - o Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
 - o Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - o Que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances pré-existantes.

Au sein du secteur UAa :

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

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

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voiries

Accès

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

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

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

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

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault.

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

Les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements ; elles seront aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers) de faire demi-tour aisément et conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées ; cette obligation de raccordement ne s'impose pas aux constructions et installations qui ne le nécessitent pas de par leur destination (abri de jardin, remise...).

Lorsque l'unité foncière, objet de la construction, est équipée d'un forage dont l'eau est destinée à l'utilisation intérieure de l'habitation, le pétitionnaire devra, conformément au règlement de service applicable à la commune de RESTINCLIERES, le déclarer à la commune et à Métropole Montpellier Méditerranée (Direction de l'Eau et de l'Assainissement) et dissocier les réseaux intérieurs afin d'éviter les risques de retour d'eau non domestique vers le réseau public conformément à l'article R. 1321-57 du Code de la Santé publique.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. jointe à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement accordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Métropole Montpellier Méditerranée applicable à la commune de RESTINCLIERES.

2 - Eaux usées non domestiques

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

3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidange de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet et ceux visant éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété.

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

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

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

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

Sécurité incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault (poteaux normalisés de débit adapté).

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu conformément au règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Métropole Montpellier Méditerranée.

Article 5 – Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riverains.

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

En zone UAa :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette disposition s'entend hors débords de toiture (génévoles, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

- Le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.
- Le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres.
- Un mur de clôture ancien à conserver borde la voie.
- Le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.
- Le projet porte sur la surélévation, la réhabilitation ou le changement de destination d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement.
- Le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, les constructions peuvent n'être édifiées qu'à l'alignement de l'une seule de ces voies.
- Pour les piscines, qui devront être implantées en recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les terrasses.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; un mur ou muret pourra être imposé en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

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

En zone UAb :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou avec un retrait minimum de 3m.

- Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UAa :

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

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

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

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

Dans les trois premiers cas, s'agissant de constructions nouvelles et à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

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

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

En zone UAb :

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait, cependant la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

- Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

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

Au sein du sous secteur UAa :

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Au sein du sous secteur UAb :

Non règlementé

Article 9 – Emprise au sol

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

En UAa :

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

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

En UAb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14,00m (R+3).

Hauteur relative

En UAa :

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

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

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même largeur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

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

En UAb, la hauteur relative est non règlementée.

Article 11 – Aspect extérieur

PRINCIPES GENERAUX

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

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

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

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les parpaings, les agglomérés.....

VOLUME

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

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

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

TOITURE

En zone UAa :

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

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

Le faitage sera parallèle à la voie, sauf exceptions :

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

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

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

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

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture.

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

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

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

Aucun conduit en façade ne sera admis.

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

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

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

Le faitage sera parallèle à la voie, sauf exceptions :

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

En zone UAb :

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

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

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

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture.

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

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

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

Aucun conduit en façade ne sera admis.

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

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

Les toitures terrasses sont admises.

FACADES

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

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

Les autres façades :

- en pierre de tout venant hourdées sans soin, à joints larges et irréguliers,
- en maçonnerie,
- seront enduites, dans le ton des enduits anciens du village. Les enduits de couleur blanche sont proscrits. La finition des enduits sera talochée, lisse, éventuellement grattée fin ; les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

OUVERTURES

Les portails cintrés donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

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

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

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

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

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



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

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

VITRINES COMMERCIALES

Les devantures anciennes seront restaurées.

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

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

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

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

CLÔTURES

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

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

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

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

2 - Compteurs

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

3 - Climatiseurs

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

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

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

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

4 – Paraboles

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

5 - Capteurs solaires et photovoltaïques

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

- d'être intégrés à la couverture ;
- de ne pas représenter plus d'un tiers de la surface totale de la toiture.

Ils sont interdits en façades.

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules automobiles

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

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

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

Les établissements recevant du public dérogent à ces règles.

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

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

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Stationnement des deux roues non motorisés

Les constructions à usage d'habitat collectif, les commerces, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de

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

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour Les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics...) **dérogent aux règles de stationnement des deux roues non motorisés.**

Article 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

Les espaces libres ainsi définis doivent être végétalisés et plantés.

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

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

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Supprimé



Objet 2 | Suppression de 3 emplacements réservés

1 | Objet de la modification

A | Etat des Emplacements Réservés (ER) de la commune

Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

La liste des Emplacements Réservés de la Commune fait état de 4 Emplacements Réservés au bénéfice de la Commune et 3 du Département de l'Hérault.

Emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire
D1	RD 118E (Route de Beaulieu) Elargissement à 10m.	Département
D2	RD 118 de Beaulieu à Saint Christol Elargissement à 10m.	Département
D3	RD 171 de Lunel Viel à Restinclières Elargissement à 10m.	Département
C1	VC n°3 de St Génies des Mourgues à Restinclières Elargissement à 6m.	Commune
C2	Elargissement du Chemin communal dit de Galargues Emprise : 6.50m.	Commune
C3	Equipement public (5000m ²)	Commune
C4	Prolongement de voirie	Commune

B | La suppression de 3 emplacements réservés

Le département renonce aux 2 emplacements réservés suivants : D1 et D3. D'après le conseil départemental, le projet d'élargissement à 10m de la RD171 et de la RD1183 est devenu obsolète. En effet, ces ER ont été mis en place dans le cadre de projet d'aménagement datant de plus de 20 ans, à la date d'approbation du 1er POS. Ce projet n'a jamais été réalisé du fait d'une faisabilité compromise au regard de son coût de réalisation trop important.

Le renoncement induit l'arrêt de l'application de la servitude particulière sur ces deux secteurs. Ces Emplacements Réservés n'ont donc plus lieu d'être et doivent être supprimés du document graphique du règlement et de la liste des ER.

La commune a déjà fait l'acquisition de l'emplacement réservé C2, visant à élargir de 10m la route de Galargues pour y réaliser un trottoir sécurisé. En effet, conformément à son PADD, la Commune via cet ER, a permis l'aménagement de liaisons interquartiers sécurisées entre les quartiers d'habitat et les pôles d'équipements publics existants ou à créer : liaison douce, cheminements piétons et cyclables le long des voies de desserte internes des quartiers d'habitat pavillonnaires (mise à profit des emprises larges existantes le long de certaines voies) ; obligation de continuités piétonnes et cyclables dans tout projet urbain ou opérations d'aménagement en zones urbaines ou d'extension urbaine.

L'acquisition ayant été faite et les aménagements réalisés, cet ER n'a plus lieu d'être au sein du document graphique du règlement et de la liste des Emplacements Réservés.



2 | Traduction dans le PLU

Le plan de zonage sera modifié de manière à supprimer les emplacements réservés visés.

La liste des emplacements réservés, située sur le plan graphique, sera également modifiée, à savoir :

- suppression des emplacements n°D1 et D3 du département,
- suppression de l'emplacement n°C2 qui était présent pour élargir le Chemin communal dit de Gallargues pour une emprise de 6.5m.

3 | Les pièces du PLU modifiées

A | Les modifications de la liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés en vigueur avant modification (PLU approuvé le 30 juin 2011, dont la dernière modification simplifiée date de 16/12/2015)

Emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire
D1	RD 118E (Route de Beaulieu) Elargissement à 10m.	Département
D2	RD 118 de Beaulieu à Saint Christol Elargissement à 10m.	Département
D3	RD 171 de Lunel Viel à Restinclières Elargissement à 10m.	Département
C1	VC n°3 de St Génies des Mourgues à Restinclières Elargissement à 6m.	Commune
C2	Elargissement du Chemin communal dit de Galargues Emprise : 6.50m.	Commune
C3	Equipement public (5000m ²)	Commune
C4	Prolongement de voirie	Commune

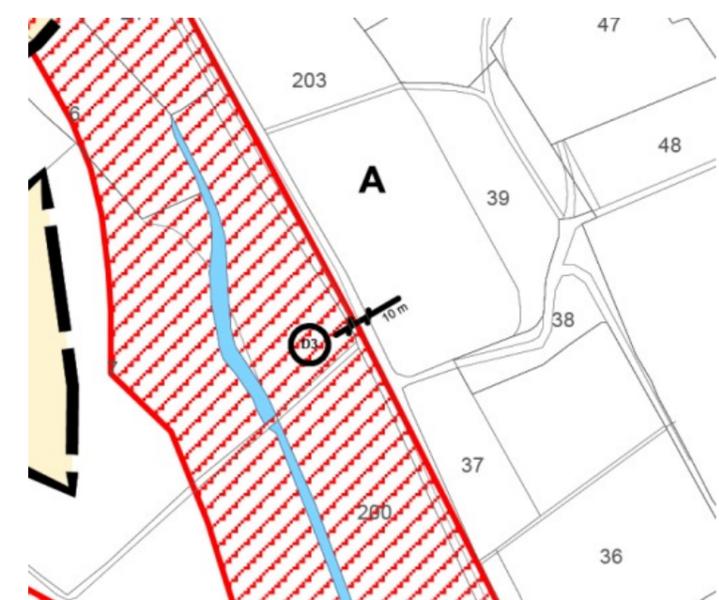
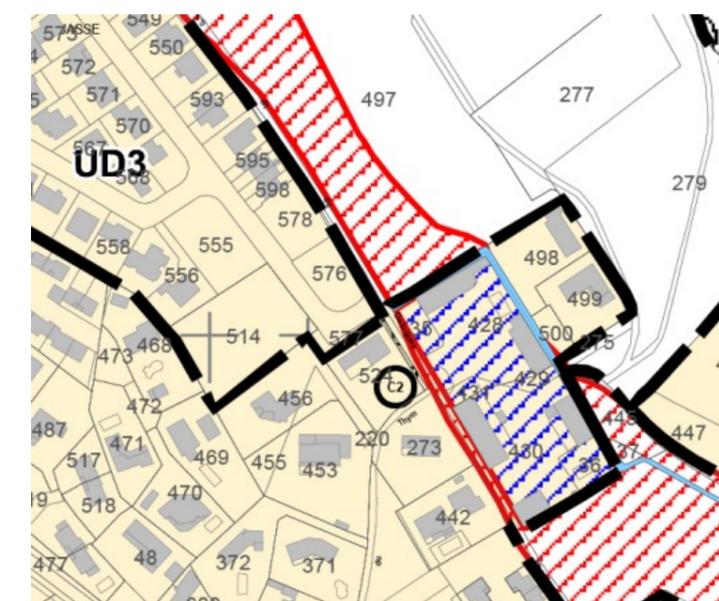
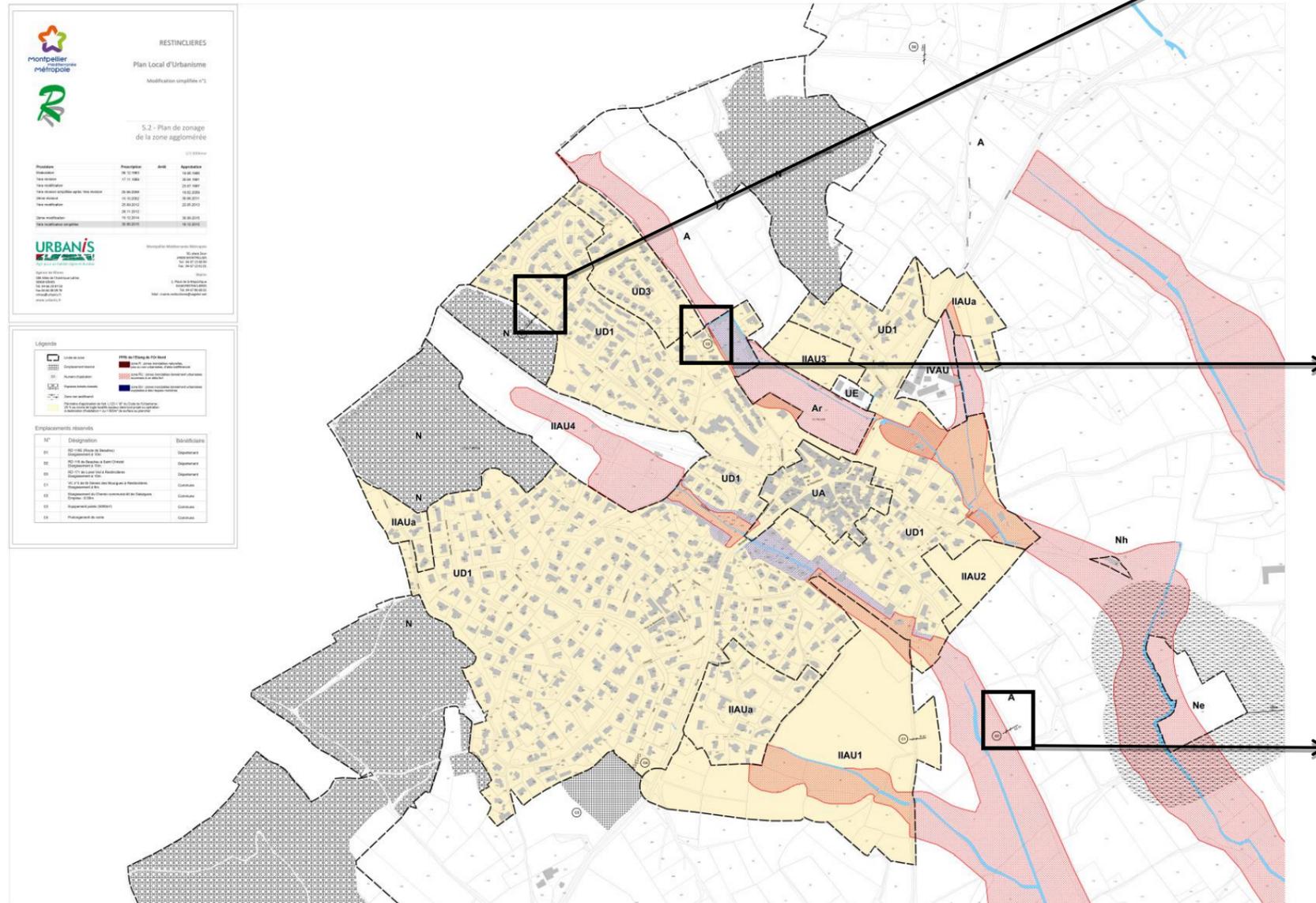
La liste des emplacements réservés après modification

Emplacements réservés

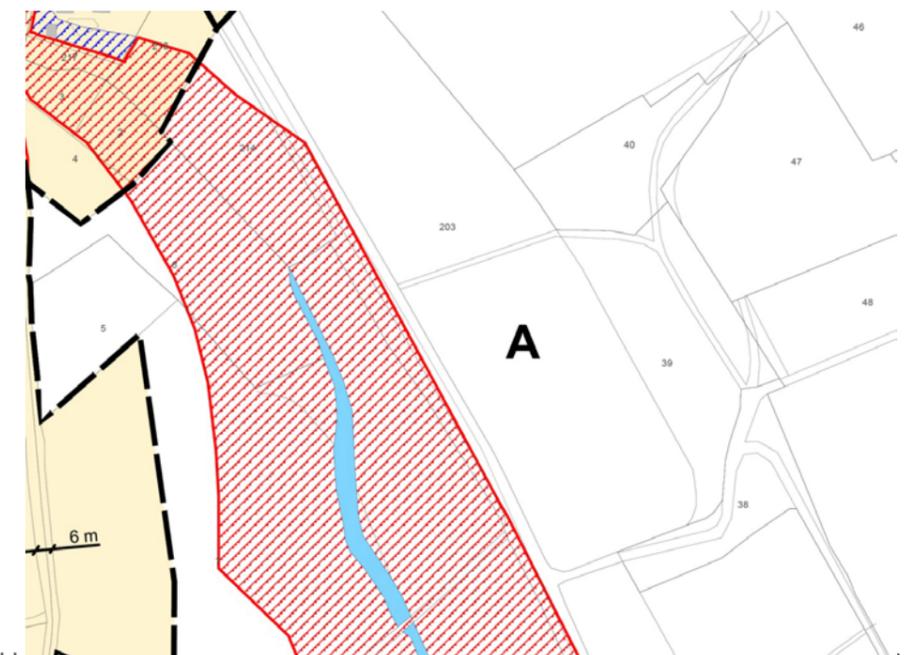
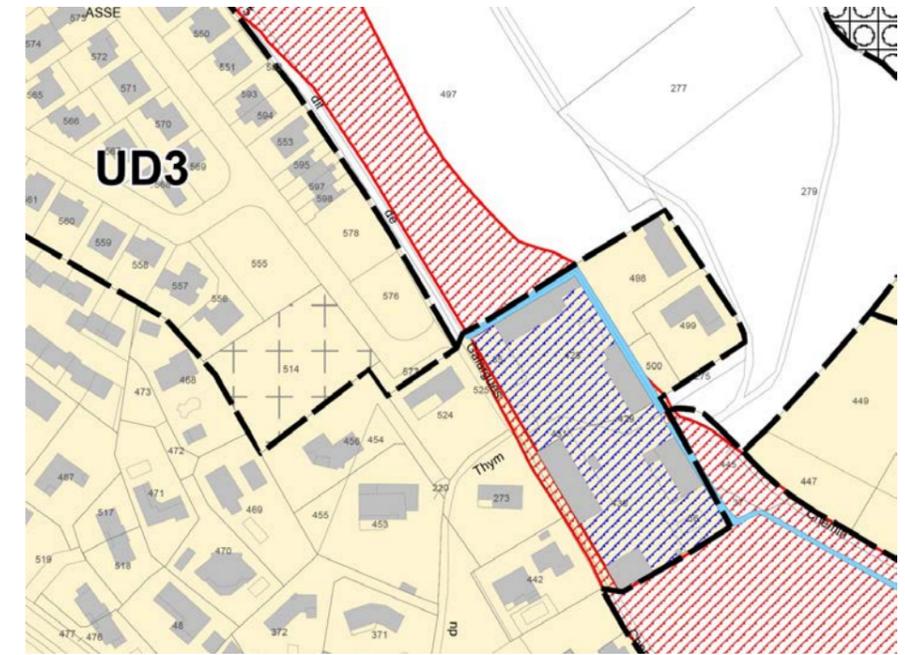
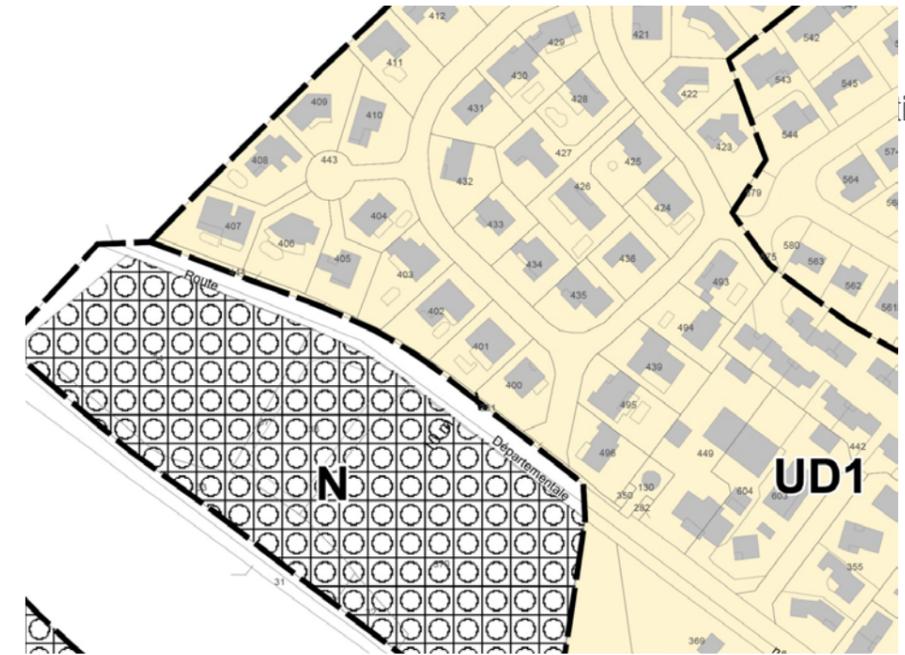
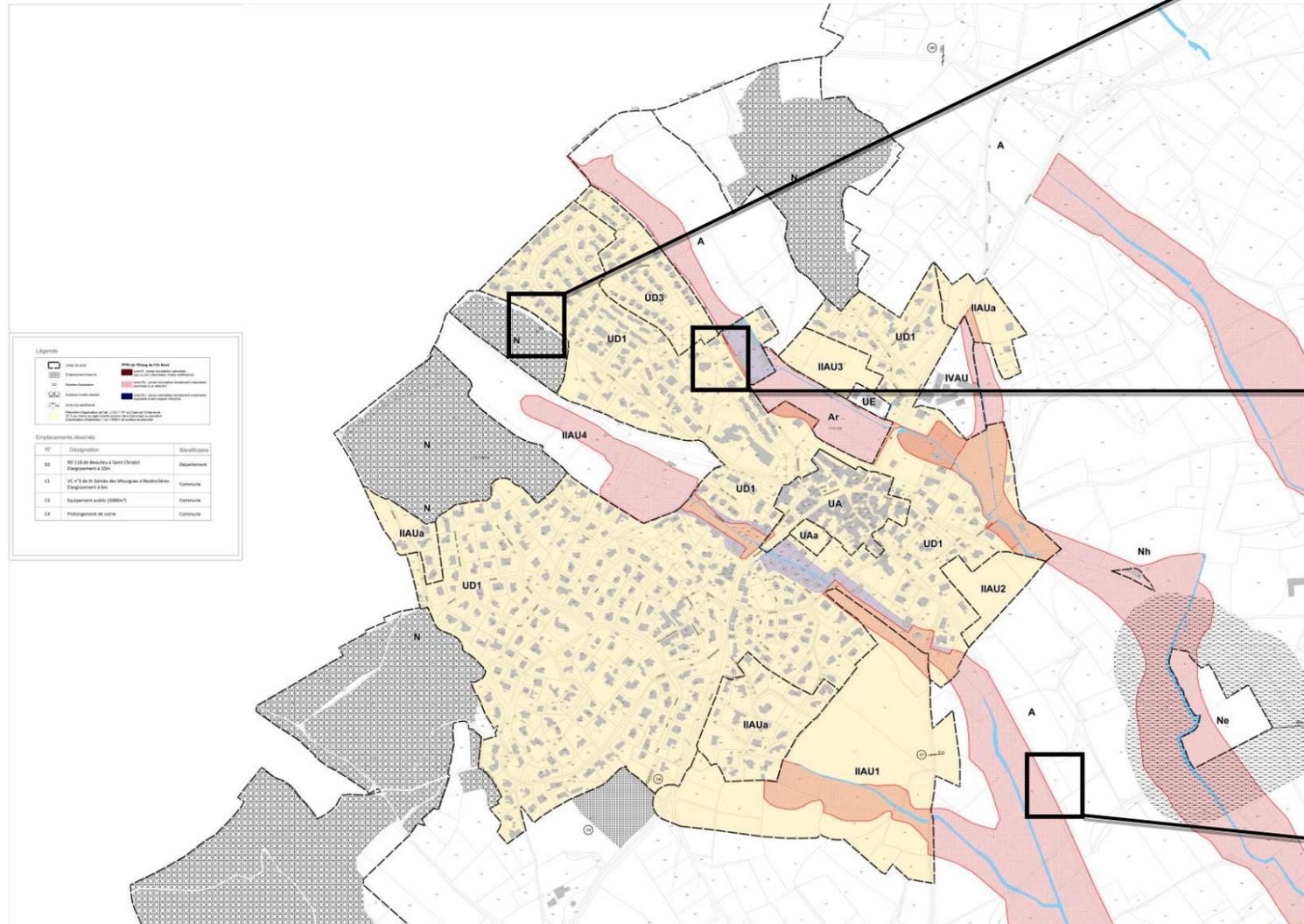
N°	Désignation	Bénéficiaire
D2	RD 118 de Beaulieu à Saint Christol Elargissement à 10m.	Département
C1	VC n°3 de St Génies des Mourgues à Restinclières Elargissement à 6m.	Commune
C3	Equipement public (5000m ²)	Commune
C4	Prolongement de voirie	Commune

B | Les modifications du zonage

La liste des emplacements réservés en vigueur avant modification (PLU approuvé le 30 juin 2011, dont la dernière modification simplifiée date de 16/12/2015)



La liste des emplacements réservés après modification





Objet 3 | Adapter le pourcentage d'espace libre de certaines zones

1 | Objet de la modification

A | Le contexte

La loi ALUR a supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) en 2014.

Cet outil permettait l'accompagnement et l'encadrement des formes urbaines, c'est-à-dire du bâti, au sein du PLU. En son absence, de nouvelles constructions (liée à une division foncière) ainsi que des extensions de constructions existantes et ont vues le jour dans le village, une modification des profils de maison dans les tissus urbains homogènes, des dysfonctionnements sur la voie publique (une augmentation des accès, des stationnements, des flux et des passages de véhicules sur la rue ainsi qu'une augmentation de l'imperméabilisation du sol).

Afin d'encadrer au mieux les évolutions du tissu urbain en accord avec les spécificités identitaires et remarquables de la commune (suite à la suppression du COS), la commune a souhaité instaurer au règlement des zones urbaines des dispositions règlementaires nouvelles, visant à limiter les risques de densification incontrôlée du tissu bâti.

La combinaison de la réglementation des articles 9, 10 et 13 du règlement d'urbanisme permet de gérer les emprises au sol du bâti et les formes urbaines du bâti. Ces outils sont utilisés pour maîtriser le gabarit des constructions.

- Article 9 : Le Coefficient d'Emprise au sol : l'emprise au sol est définie comme la projection verticale du volume de la construction (qu'il s'agisse d'une construction fermée ou non mais également d'un bassin de piscine) ; sont désormais exclus de l'emprise au sol les débords de toiture et les terrasses, dans un souci de simplification de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Article 10 : hauteur des bâtiments
- Article 13 : Les espaces libres : il est possible d'intégrer dans le règlement un pourcentage de non imperméabilisation du sol à la parcelle.

L'ancienne modification du PLU (2eme modification du PLU approuvée le 23 septembre 2015) avait donc pour but de pallier la suppression du COS par la mise en place de nouveaux outils (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'espaces libres). Néanmoins la rédaction de l'article 13 du PLU semble trop contraignante pour permettre la réalisation de projets favorables à l'optimisation du tissu urbain existant (réalisation de petites extensions, annexes, piscines, terrasses...). En effet, les premiers retours d'expériences de l'application de ces outils (via l'instruction des permis de construire) mettent en avant le fait que les projets de particuliers sont parfois impossibles, même pour une petite extension du bâti. Il s'agit donc d'adapter la règle d'urbanisme de manière à permettre des marges de manœuvre favorables à la constructibilité des terrains, et donc, à leur densification.



B | Rester en accord avec les orientations du PADD

En accord avec les orientations affichées dans son PADD, la commune souhaite :

- **Maîtriser la croissance démographique de la commune afin d'éviter un développement trop rapide, préjudiciable à l'identité et à la qualité de vie communales.**
La commune réaffirme sa volonté de maîtriser cette évolution. En effet, l'explosion des ménages, notamment rendu possible depuis la loi ALUR (en l'absence de COS et de surface minimale de terrain) doit être limitée et maîtrisée.
- **Favoriser le réinvestissement urbain :** *En accord avec cette orientation, la commune cherche à permettre la densification des quartiers d'habitat peu denses en maintenant des marges de manœuvre au sein du règlement permettant par la réalisation de petites extensions et éventuellement, quelques divisions foncières, en accord avec le cadre bâti environnant.*
- **Limiter la consommation d'espace :** *l'adaptation du tissu urbain existant aux nouveaux besoins des ménages et la réalisation de divisions foncières maîtrisées participent pleinement à l'objectif de limitation de la consommation foncière.*
- **Renforcer la trame végétale de la commune :** *sans encadrement réglementaire adapté du PLU, la suppression des COS peut entraîner une évolution anarchique du tissu urbain : absence de maîtrise des formes bâties et de l'emprise au sol des constructions...ces évolutions peuvent dégrader la couverture végétale de la commune et notamment des pénétrantes vertes du tissu urbain. La mise en place de nouveaux outils encadrant les évolutions urbaines participera à la préservation de la canopée végétale intégrée au tissu urbain.*

La volonté de la commune est donc, conformément aux dispositions de la loi ALUR, d'adapter les outils du PLU qui permettent de maîtriser et d'encadrer la densification du tissu urbain existant.

2 | Traduction dans le PLU

Cette modification du PLU procède à l'ajustement de l'article 13 relatif aux espaces libres et aux espaces verts dans les zones :

- UD1 : zone d'extension de faible densité, essentiellement composée d'habitat individuel isolé ou groupé concerné pour partie par le risque inondation.
- IIAUa (actuellement secteur non desservi par de l'assainissement collectif),
- IIAU3 (entrée de bourg Nord),
- IIAU2 (secteur des Premages).

3 | Les pièces du PLU modifiées

Nota :

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

Pour cet objet, seul l'article 13 des zones UD1, IIAUa, IIAU3 et IIAU2 du règlement du PLU est modifié.

L'article 13 de la zone UD du règlement après modification

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

~~En secteur UD1 : 60% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces libres non imperméabilisés, 50% au moins de la superficie totale en espaces verts plantés dont 30% au moins en espaces verts plantés.~~

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

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

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'article 13 de la zone IIAU hors secteur IIAU1 du règlement après modification

Article 13 – Espaces libres et espaces verts

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

~~En secteurs IIAU2 et IIAU3, 30% au moins de la superficie totale de chaque secteur devront être conservés en espaces publics non bâtis, dont la moitié au moins traitée en espaces verts publics, plantés d'essences locales.~~

Non réglementé.

En secteur IIAUa, les opérations de construction ou d'aménagement réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m² doivent comporter au moins 10% d'espaces libres publics (jardins publics, aires de jeux...) par rapport à l'emprise globale du terrain. 50% au moins de ces espaces libres publics doivent être maintenus en pleine terre et plantés d'essences locales.

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



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

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

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



Objet 4 | Autorisation d'un pourcentage de toiture
terrasse dans certaines zones

1 | Objet de la modification

A | Le contexte

La rédaction actuelle de l'article 11 des zones UD1, UD3, IIAUa, IIAU3 du PLU de Restinclières empêchent la réalisation partielle de toiture terrasse. Or, de nombreux pétitionnaires souhaitent aménager les toitures de manière à profiter de l'environnement privilégié et naturel de la commune. Ces demandes sont notamment réalisées par des pétitionnaires ne pouvant avoir une grande surface de jardin. L'absence d'adaptation en ce sens induit souvent les propriétaires à rechercher des nouvelles propriétés ou à construire, en extension de l'urbanisation existante, et en dehors de la commune.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Dans un souci de répondre à la demande des particuliers, la commune cherche à faire évoluer son règlement, tout en restant en accord avec les orientations générales fixées dans le PADD :

- **Favoriser des formes bâties alternatives à la maison individuelle pure** : la réalisation de toiture terrasse, même partielle, permettra aux particuliers le désirant d'avoir accès à des formes bâties différentes de la maison individuelle traditionnelle en toit incliné
- **Favoriser une plus grande diversité de l'habitat** : la modulation de toiture terrasse sur des constructions en étage permet notamment de proposer à des logements de profiter d'un espace en extérieur sur des constructions en petits collectifs, ou même des maisons individuelles à étage faisant l'objet de divisions. Cette mesure permet notamment aux personnes avec les plus bas revenus de profiter d'un extérieur, souvent demandé dans la région.
- **Anticiper sur les besoins de logements adaptés aux personnes âgées** : pour les mêmes raisons citées ci-dessus, les personnes âgées apprécient souvent de pouvoir profiter d'un espace en extérieur, demandant moins d'entretiens qu'un jardin, et de disposer d'un logement adapté à la taille et aux besoins de ces ménages.
- **Favoriser le réinvestissement urbain** : la mise en place d'une telle mesure participe à l'adaptation du tissu urbain actuel, aux attentes des habitants, et donc à son réinvestissement.

- **Limiter la consommation d'espace** : pour les mêmes raisons citées ci-dessus, une telle mesure permettra au tissu urbain de s'adapter et, en définitive, d'éviter la multiplication d'une nouvelle offre en extension urbaine.

La volonté de la commune est donc, en accord avec les orientations du PADD du PLU, d'accompagner l'évolution du tissu urbain de certaines zones afin de proposer un pourcentage maximal de toiture terrasse, dans le respect des formes urbaines environnantes.

2 | Traduction dans le PLU

La commune souhaite modifier le volet TOITURE des articles 11 des zones UD1, UD3, IIAUa, IIAU3 du PLU qui, en l'état actuel, interdit toute possibilité de réalisation de toiture terrasse :

- UD1 et UD3 : zone d'extension de faible densité, essentiellement composée d'habitat individuel isolé ou groupe concerné pour partie par le risque inondation. Le secteur UD3 correspond au lotissement de la Jasse.
- IIAUa (actuellement secteur non desservi par de l'assainissement collectif), IIAU3 (entrée de bourg Nord).

Au sein de ces zones, la commune veut autoriser la réalisation **partielle** de toiture terrasse végétalisée, sous condition qu'elle s'intègre au cadre bâti et à l'environnement immédiat.

3 | Les pièces du PLU modifiées

Pour cet objet, seul l'article 11 des zones UD1, UD3, IIAUa, et IIAU3 du règlement du PLU est modifié.

Nota :

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

L'article 11 de la zone UD du règlement après modification

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

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

VOLUME

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

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

TOITURE

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

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

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

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

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

FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

CLÔTURES

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

En secteurs UD1 :

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

En secteur UD3 :

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

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

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

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être :

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

2 - Compteurs

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

3 - Climatiseurs

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

4 – Paraboles

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

EXCEPTIONS

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

L'article 11 de la zone IIAU (hors secteur IIAU1) du règlement après modification

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

PRINCIPES GENERAUX

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

VOLUME

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



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

TOITURE

Sont admises :

- Les toitures en pentes, couvertes en tuiles canal de teinte claire. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes ; sauf exception, les faitages devront être orientés parallèlement à la voie principale (voie sur laquelle se fait l'accès à la parcelle). Les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
- Les toitures terrasses dans la limite de 20% de la superficie totale de toiture de la construction.

Dans les secteurs IIAUa et IIAU3 : les toitures terrasses végétalisées et non accessibles par le bas sont autorisées, dans la mesure où elles sont d'une superficie limitée, qu'elles s'intègrent dans le proche environnement et qu'elles ne portent pas atteinte aux sites et paysages urbains.

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

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

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

FACADES

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

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

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

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

CLÔTURES

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

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

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

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

Sur l'ensemble des secteurs IIAU2, IIAU3, IIAU4, IIAUa : pour toute les clôtures, sont interdits les grillages souples, brise-vues, brandes, canisses ou matériaux d'imitation tel que fausse haie, palissage ou faux végétaux ou toute autre matière plastique ou bois ; seules des haies végétales peuvent se rajouter aux clôtures.

DIVERS

1 - Boîtes à lettres

Les boîtes à lettres devront être :

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

2 - Compteurs

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

3 - Climatiseurs

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

4 - Paraboles

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

EXCEPTIONS

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



Objet 5 | Rectification d'erreurs matérielles

1 | Objet de la modification

A | Le contexte

Le 30 septembre 2015 était approuvé la 2^{ème} modification du PLU de Restinclières. L'un des objets de cette modification était d'adapter la servitude de mixité sociale. En effet, le nouveau PLH 2013-2018 approuvé le 27 novembre 2013 impose 30% de logements locatifs sociaux dans toutes les opérations de logements. La modification approuvée, imposait donc 30% en zones UA et UD et en secteurs II AU2, II AU3 et II AUa et rehaussait le seuil à partir duquel la dite servitude s'applique, à savoir à partir de 20 logements, contre les 900m² de surface de plancher imposé antérieurement.

La modification sur la servitude de mixité sociale a été intégrée dans le règlement mais pas au sein du PADD, ni dans l'OAP et ni dans le plan de zonage où l'ancien seuil apparaît toujours.

Dans une optique d'harmonisation des différentes pièces du PLU, les modifications visent à corriger cette erreur matérielle au sein des pièces erronées : PADD, OAP, Zonage.

2 | Traduction dans le PLU

La commune souhaite corriger les erreurs matérielles afin de mettre en cohérence les pièces du PLU. A ce titre, la rédaction du PADD, du zonage et de l'OAP est modifiée.

3 | Les pièces du PLU modifiées

A | Les modifications du PADD

Nota :

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

Le PADD après modification

Orientation 2 : Diversifier l'offre résidentielle dans un souci de mixité sociale et générationnelle

Constat

Le parc de résidences principales de RESTINCLIERES, majoritairement récent, est aujourd'hui peu diversifié ; il se caractérise par la prédominance du modèle individuel (87,5% de maisons individuelles), la grande taille des logements (4,5 pièces en moyenne alors que la taille des ménages n'est que de 2,7 personnes) et l'insuffisance du parc locatif (25% du parc), qui est aujourd'hui une étape incontournable des parcours résidentiels.

Le parc locatif social est notamment insuffisant (35 logements en 2007) au regard des besoins locaux.

Orientations

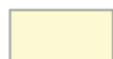
- *Favoriser une plus grande diversité de l'habitat en développant notamment le logement locatif et locatif social et l'accession abordable pour les jeunes ménages. Pour cela, imposer à tout projet d'habitation de 900 m² ou plus de 900 m² de SHON situé en zones urbaines ou en zones d'extension à vocation d'habitat, d'affecter un quart au moins une part minimale du nombre de logements prévus à des logements locatifs sociaux, conformément aux exigences du PLH de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.*
- *Favoriser des formes bâties alternatives à la maison individuelle pure (habitat individuel groupé ou intermédiaire, petits collectifs) plus adaptées au logement social ou abordable et plus respectueuses du principe d'économie d'espace.*
- *Promouvoir la production de logement locatif social en centre bourg dans le cadre de projets de requalification de qualité (Programme d'Intérêt Général mené par la Communauté d'Agglomération de Montpellier).*
- *Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, solaire, photovoltaïque).*
- *Anticiper sur les besoins de logements adaptés aux personnes âgées.*



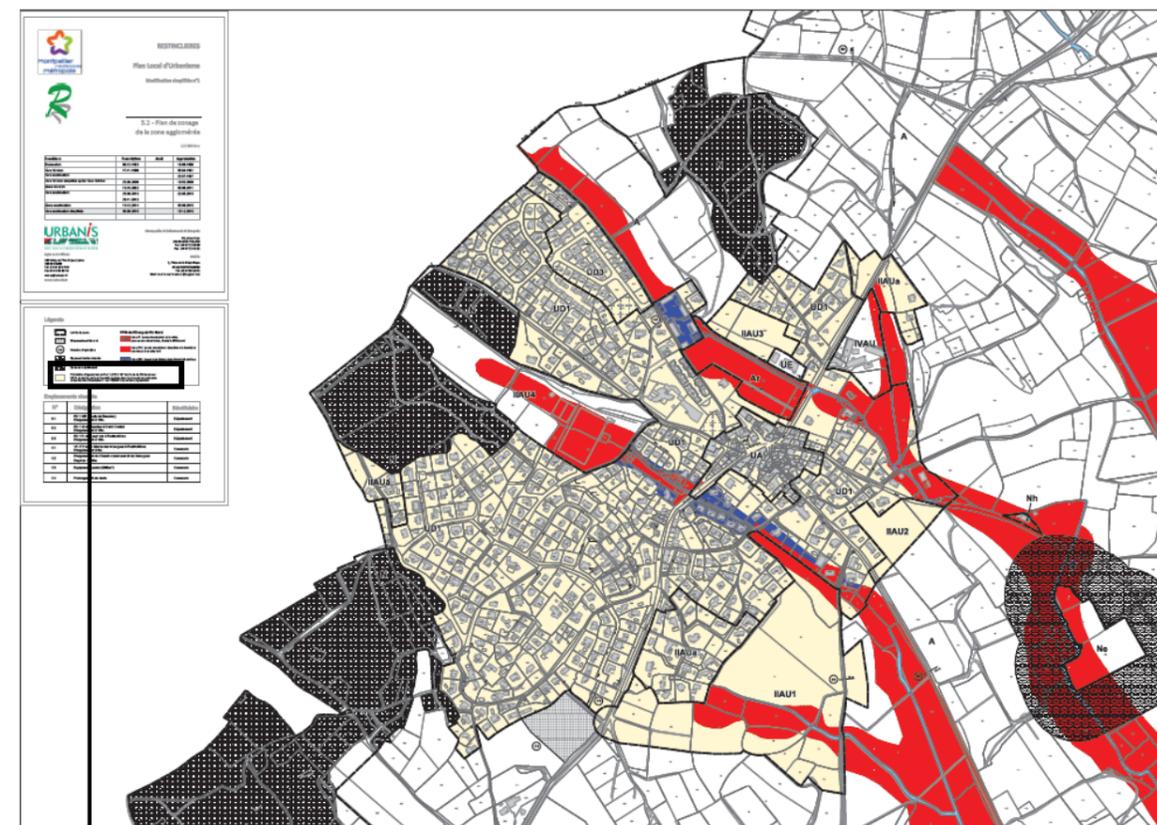
B | Les modifications du zonage

Le zonage en vigueur avant modification (PLU approuvé le 30 juin 2011, dont la dernière modification simplifiée date de 16/12/2015)

Le zonage après modification



Périmètre d'application de l'art. L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme :
25% au moins de logements locatifs sociaux dans tout projet ou opération à destination d'habitation de 20 logements ou plus.



Périmètre d'application de l'art. L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme :
25% 30% au moins de logements locatifs sociaux dans tout projet ou opération à destination d'habitation de 20 logements ou plus.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Prémages après modification

Nota :

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

2. Zone IIAU2 des Prémages

2.1 – Introduction

La zone II AU2 des Prémages couvre une emprise foncière d'environ 1,4 hectares en limite Est du village de Restinclières.

Le schéma d'aménagement de ce futur quartier se fonde sur deux enjeux forts :

- l'organisation de la desserte interne de la zone, à partir des deux voies l'encadrant, Grand Rue au Sud et Chemin du Bois au Nord ;
- le traitement de la limite avec la zone agricole limitrophe à l'Est.

La zone II AU2 fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble qui, comme celle de la zone II AU1 et celle de la zone II AU3 d'entrée Nord, devra respecter les principes suivants :

- une intensité de construction minimum de 20 logements à l'hectare ou 2 000 m² de SHON à l'hectare ;
- un programme de construction mixte comportant à minima ~~25%~~ **30%** de logements locatifs sociaux.



Objet 6 | Adaptations mineures du règlement

Dans un souci de rendre le règlement plus compréhensible et d'éviter les erreurs d'interprétations des pétitionnaires, la commune souhaite modifier le règlement concernant les zones A, UD1 et UA, dont la formulation (en l'état actuel du règlement) ne permet pas une pleine compréhension de la règle.

C | Les éléments du PLU à modifier

Afin d'ajouter cette précision, l'article 2 de la zone A est modifié.

1 | Adaptation de l'article 2 de la zone A

A | Objet de la modification

Dans un souci de préservation des espaces agricoles, d'éviter le mitage et d'assurer l'intégration paysagère des constructions, la commune souhaite ajouter la précision « accolée » aux logements autorisés par exploitation, de manière à ce que dernier s'intègre au volume bâti de l'exploitation en place et limite la surconsommation des terres agricoles, ainsi que des frais qui y sont associés (desserte en réseaux...).

Comme le précise l'article 2 de la zone agricole A, « sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation agricole d'une part et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation d'autre part (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services gestionnaires). Un seul logement sera autorisé par exploitation, sous réserve de respecter l'ensemble des trois conditions suivantes :

- être intégrée au volume du bâtiment d'exploitation,
- ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher,
- avoir une surface de plancher n'excédant pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation. »

Cette disposition laisse entendre que les bâtiments d'exploitation et les logements peuvent être disposés de manière dispersés sur la parcelle. La rectification de la règle vient donc ajouter une précision concernant l'implantation du bâti au regard des constructions déjà existantes : il devra être accolé à l'existant.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

Orientation du PADD : Renforcer la protection des zones agricoles et des zones naturelles boisées en y contrôlant strictement les possibilités de construction.

En accord avec l'orientation ci-dessous du PADD, l'objet de la modification cherche à encadrer plus strictement les possibilités de constructions au sein de la zone agricole.



D | Traduction dans le PLU

Le règlement après modification

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

Sont autorisés en zone A, hors secteur Ar :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation agricole d'une part et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation d'autre part (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services gestionnaires). Un seul logement sera autorisé par exploitation, sous réserve de respecter l'ensemble des trois conditions suivantes :
 - o être intégrée **et accolée** au volume du bâtiment d'exploitation,
 - o ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher,
 - o avoir une surface de plancher n'excédant pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, nécessaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et nécessaires à l'exploitation agricole (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services gestionnaire), sans changement de destination et dans la limite 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à une activité liée à la vocation agricole de la zone.
- Les élevages sous réserve d'un éloignement de 150 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées et que le sinistre ne soit pas

l'inondation en zone inondable du PPRI. En zone inondable du PPRI, la reconstruction après un sinistre autre que l'inondation ne sera autorisée qu'à condition que la sous-face du 1^{er} plancher aménagé et la surface des annexes soient calées à la cote de PHE + 30 cm lorsqu'elle a été définie. Dans le cas contraire, elle sera calée au minimum à 50 cm au-dessus du terrain naturel ou de la voie d'accès lorsqu'elle est supérieure au terrain naturel.

- *Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la SHOB de ces bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.*
- *Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole.*
- *Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'exploitation agricole ou à la gestion et la rétention des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation).*

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

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

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

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

2 | Clarifier l'écriture de la règle des hauteurs relatives

A | Objet de la modification

La règle des hauteurs relatives, comme rédigée au sein des zones UD1 et UA, manque de compréhension. Trop complexe, elle entraîne des marges d'interprétations, ce qui est source de contentieux et risque de faire annuler des permis de construire. Dans une optique de simplification, la commune souhaite redéfinir cette règle, et la compléter au travers d'un croquis aidant à sa compréhension.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

En soit, l'actuelle modification est une clarification d'une règle existante. Elle reste en cohérence avec les orientations du PADD établie.

C | Les éléments du PLU à modifier

L'article 10 des zones UD1 et UA est modifiée pour être clarifiée.



D | Les modifications d'erreurs matérielles du PLU

Nota :

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

Le règlement de la zone UD, article 10 après modification

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Les constructions doivent satisfaire à deux règles :

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

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

Hauteur maximale

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

En secteur UD3 :

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

Hauteur relative

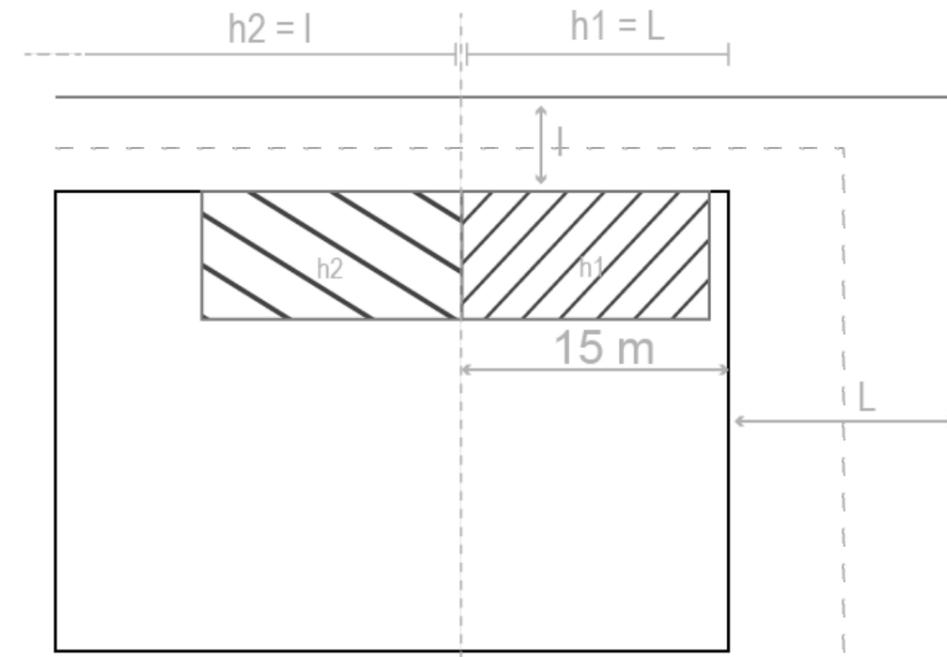
En secteur UD1 :

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

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

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

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



h = hauteur

L = longueur de la voie la plus large

i = longueur de la voie la moins large

Le règlement de la zone UA, article 10 après modification

Article 10 – Hauteur maximum des constructions

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,

- l'autre fixe la hauteur par rapport à la largeur de la rue.

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

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

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

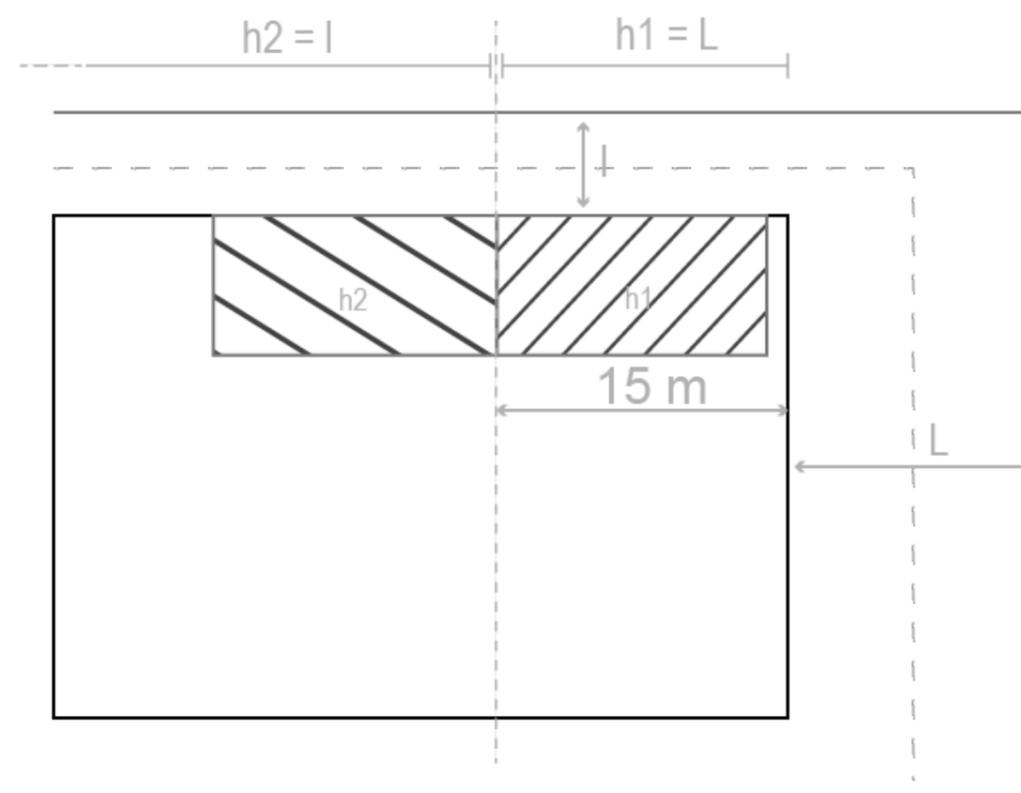
Hauteur relative

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

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

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

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



h = hauteur

L = longueur de la voie la plus large

l = longueur de la voie la moins large



Objet 7 | Reprise du règlement au regard de la Loi ALUR

1 | Objet de la modification

A | Le contexte

Les apports de la loi ALUR du 27 Mars 2014 induisent une évolution des PLU, notamment sur les règles relatives au stationnement des différentes zones (article 12). Pour être conforme à ces nouvelles dispositions, la modification du PLU de Restinclières prévoit l'intégration des normes relatives aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ainsi qu'aux deux roues.

B | Rester en accord avec les orientations du PADD

L'apport de ces nouvelles réglementations s'aligne avec la philosophie de l'orientation 2 du PADD qui est : « Améliorer les déplacements doux, piétons et cyclistes, à l'échelle du village ».

2 | Traduction dans le PLU

L'article 12 des zones urbaines UA et UD et des futures zones urbaines IIAU1, IIAU sera modifié pour intégrer ces éléments.

3 | Contenu des modifications

Nota :

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

Le règlement de la zone UA, article 12 après modification

Stationnement des véhicules automobiles

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

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

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

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

Conformément à l'article L. 123--1--12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non--opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui--même :

- *soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,*



- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

> Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles

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

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

> Stationnement des deux roues non motorisés

Les constructions à usage d'habitat collectif, les commerces, les bureaux, les équipements publics ou d'intérêt collectif devront par ailleurs comporter des locaux ou espaces sécurisés destinés au stationnement des vélos, équipés de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

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

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

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

— Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

— Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics...)

Le règlement de la zone UD, article 12 après modification

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

> Pour les véhicules électriques et hybrides :

Les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles

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

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

Stationnement des deux roues non motorisés

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

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

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

Ils auront une dimension minimale :

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



places de stationnement destinées aux salariés: posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher de la construction

- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)

Le règlement de la zone UE, article 12 après modification

Article 12 – Stationnement

Dispositions générales

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

Pour les véhicules automobiles :

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

> Pour les véhicules électriques et hybrides :

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

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

Pour les deux roues non motorisés

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements.

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

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

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

L'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher à destination de bureaux.

Le règlement de la zone IIAU, article 12 après modification

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

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

superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-dessous.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides :

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

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

Stationnement des deux roues non motorisés

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

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

L'espace de stationnement ~~des vélos~~ **cycles et des cycles à pédalage assisté** devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée



du bâtiment ou à défaut au 1^{er} sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

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

~~— Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.~~

~~— Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)~~

Le règlement de la zone IIAU1, article 12 après modification

Article 12 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Il est exigé :

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Pour les véhicules électriques et hybrides :

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

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

Stationnement des deux roues non motorisés

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

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

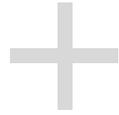
L'espace de stationnement des vélos cycles et des cycles à pédalage assisté devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée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

Ils auront une dimension minimale :

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

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

— Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.



sce
ateliers**up+**

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