

1 – Rapport de présentation

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

Sommaire

1 - Contexte réglementaire	2
2 - Objets de la modification n°1 du PLU	3
2.1 – Modifications du règlement du PLU	3
2.2 - Création d'un emplacement réservé supplémentaire	8
3 - Incidences du projet de modification de PLU sur l'environnement.	9

1 - Contexte réglementaire

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

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

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

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

2 - Objets de la modification n°1 du PLU

2.1 – Modifications du règlement du PLU

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

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

- **la suppression de toute référence à une superficie minimale des terrains** telle qu'elle figurait de manière explicite à l'article 5 de la zone II AU et AU0 (superficie minimum de 1 500 m² en zone II AU2 et AU02 en l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement) et de manière implicite à l'article 5 des zones A et N (superficie suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et assurer la protection des captages, puits et forages).
Un alinéa a été ajouté à l'article 2 du règlement des zones AU02, II AU2, A et N, non desservis par le réseau collectif d'assainissement, conditionnant les autorisations d'urbanisme aux prescriptions techniques du SPANC.
Par ailleurs, suite à l'enquête publique, et à la demande de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Languedoc-Roussillon, la rédaction des articles 2 et 4 du règlement des zones A et N a été adaptée pour notamment assurer la protection sanitaire des éventuels captages ou forages particuliers.
- **la suppression de l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols** en zones UD, UE, UT et II AU; pour rappel, cet article était non réglementé en UA, AU0, A et N.
- **la suppression de la définition du COS** au « Titre I - Dispositions générales – Article : Lexique » du règlement du PLU.

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

Encadrement de l'emprise au sol

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

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

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

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

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est ainsi :

- **porté de 40% à 30% en zone UD1 et secteur UD1a**, secteur paysager sensible ; ce CES autorise la constructibilité de parcelles dès 300 à 400 m² minimum (emprise au sol de 90 à 120 m²) et reste donc nettement plus favorable au réinvestissement urbain que le COS de 0,25/0,30 supprimé par la Loi ALUR. Le CES en zone UD1 et secteur UD1a est donc désormais identique à celui fixé par le PLU approuvé en zone UD5, de même typologie.
- **fixé à 30% en zone UT** pour préserver le caractère naturel de cette zone à vocation touristique.
- **fixé à 15% en zone II AU1, coefficient cohérent avec le projet de logements collectifs prévus sur cette zone** ; l'emprise au sol est à mettre en relation avec le fait que les bâtiments autorisés pourront atteindre 3 niveaux (R+2).
- **fixé à 30% en zone II AU2 du Fesquet**, de façon cohérente avec la zone UD1 de même typologie.

NB : Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé en zone II AU3 dont la constructibilité est encadrée par l'article 2 du règlement (surface de plancher totale maximale de 47 000 m² figurant d'ores et déjà au dossier de Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de ZAC du Castelet).

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

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

Espaces verts plantés

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

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

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

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

Suite à l'enquête publique a par ailleurs été intégrée à l'article 13 des zones UD1 et UD5 une disposition visant à garantir la préservation du caractère boisé de ces deux zones : il est ainsi précisé que chaque unité foncière devra être plantée d'au moins 1 arbre pour 100 m² de terrain ; les arbres existants devront prioritairement être conservés ou à défaut remplacés par des arbres tiges ou cépées :

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

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

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

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

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

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

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

- à l'article 3 du règlement des zones AU02, UD1, UD2, UD3, UE3 et II AU que toutes créations nouvelles d'accès sur les routes départementales sont interdites ;
- à l'article 6 du règlement de la zone UD, que l'étude de prise en compte des nuisances notamment en matière de bruit devra intégrer les objectifs des seuils liés à l'établissement des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) des infrastructures routières en cas d'ouverture à une dérogation dans la bande des 75 m.

• Augmentation de la hauteur autorisée en zone UD3

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

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

• Adaptations mineures du règlement

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

- **zone UA, article 2** : le pourcentage minimum de logements locatifs sociaux imposé aux programmes de logements de 600 ou plus de 600 m² de surface de plancher est abaissé de 30% à 25% en UA, dans l'objectif d'assurer la faisabilité d'opérations de réinvestissement urbain ; un pourcentage trop important de logements sociaux pourrait en effet constituer une contrainte à la bonne réalisation d'opérations de démolition / reconstruction, déjà fortement impactées par le coût du foncier et des travaux.
- **zone UA, article 10** : la hauteur maximale (10,50 m) est fixée non plus au sommet de la construction mais à l'égout ; il reste toujours possible de limiter la hauteur de l'immeuble à la hauteur du plus haut des deux immeubles voisins, dans un souci de préservation des épannelages, étant précisé que ces immeubles « de référence » sont situés du même côté de la voie que l'immeuble concerné.
- **zone UA, article 12** : adaptation des obligations en matière de stationnement de façon à faciliter la réalisation des opérations dans un contexte foncier contraint ; il est désormais exigé une place de stationnement au moins par logement de moins de 60 m² et 2 places de stationnement au moins par logement de 60 ou plus de 60 m² (contre 40 m² au PLU approuvé) ou de type T3 et plus.
- **zones UD, UE, UT, II AU, article 4** : clarification de la rédaction des dispositions relatives aux eaux pluviales : obligation d'une étude hydraulique préalable justifiant de la capacité du réseau pluvial existant à recevoir les eaux pluviales du projet ; cette étude précisera le cas échéant, les moyens de régulation et/ou de rétention adaptés.
- **zone UE, article 11** : obligation de clôtures grillagées d'une hauteur maximum de 1,80 m et doublées d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local en bordure de la RD 21 et de la RD 65 (en présence de clôtures, celles-ci n'étant pas obligatoires) en zones UE2 et UE3.
- **Zones A et N, articles 2 et 4** : à la demande de l'Agence Régionale de la Santé ARS et suite à l'enquête publique, adaptation de la rédaction des articles 2 et 4 concernant d'une part les conditions d'alimentation en eau potable (raccordement au réseau public de distribution d'eau potable ou alimentation par un captage ou forage particulier, conformément à la réglementation en vigueur et sous réserve d'une autorisation préfectorale lorsque l'adduction n'est pas réservée à l'usage personnel d'une famille), d'autre part les conditions de protection des captages en cas d'assainissement autonome conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

• Actualisation des références et textes réglementaires

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

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

▪ **Actualisation des références aux arrêtés préfectoraux relatifs :**

- à la prévention des incendies et au débroussaillage : l'arrêté DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 est venu remplacer l'ancien arrêté du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 ; ce nouvel arrêté a d'ores et déjà fait l'objet d'une mise à jour du PLU en date du 7 mars 2014, mais la rédaction du règlement du PLU n'avait pas été totalement actualisée.

Sont en conséquence modifiés : le Titre I – Dispositions générales – Article 5 : Risques naturels ; la rédaction de l'article 13 de chacune des zones concernées (UA, UD, UE, UT, II AU hors II AU3 dont la rédaction avait déjà été adaptées dans le cadre du dossier de Mise en Compatibilité du PLU, A et N)

- au classement sonore des infrastructures de transport terrestre : l'arrêté DDTM34-2014-05-04012 portant classement des infrastructures de transport terrestre traversant les communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier est venu remplacer l'ancien arrêté préfectoral n°2007/01/1066 du 1^{er} juin 2007 ; s'y ajoute l'arrêté DDTM34-2014-05-04010 portant classement sonore des lignes de tramway de l'Agglomération de Montpellier qui s'applique, concernant la commune de CLAPIERS, à la future ligne 5.

Sont en conséquence modifiés : le Titre I – Dispositions générales – Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols ; la rédaction du chapeau introductif « Caractère de la zone » de chacune des zones concernées (UD, UE, AU02, IIAU2 et A).

2.2 - Création d'un emplacement réservé supplémentaire

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

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

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