



**RESTINCLIERES (34)**

**Plan Local d'Urbanisme**

**3<sup>ème</sup> révision**

---

## **2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

<b>Procédure</b>	<b>Prescription</b>	<b>Projet Arrêté</b>	<b>Approbation</b>
Elaboration	06.12.1983		19.06.1986
1 <sup>ère</sup> révision	17.11.1989		30.04.1991
1 <sup>ère</sup> modification			23.07.1997
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée après 1 <sup>re</sup> révision	20.06.2008		19.02.2009
2 <sup>ème</sup> révision	15.10.2002	04.11.2010	30.06.2011
2 <sup>ème</sup> modification	15.12.2014		30.09.2015
3 <sup>ème</sup> modification			

**sce**  
**ateliersup+**

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

**Montpellier Méditerranée Métropole**

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

**Mairie de Restinclières**

51 Place de la République  
34 160 RESTINCLIERES  
Tél. : 04 67 86 60 02  
Fax : 04 67 86 68 56

- ..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de RESTINCLIERES s'articule autour de quatre orientations majeures :

- Promouvoir une croissance démographique maîtrisée.
- Diversifier l'offre résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle
- Structurer et phaser le développement urbain de la commune et en améliorer le fonctionnement urbain.
- Conforter la qualité du cadre de vie, préserver les espaces naturels et agricoles de la commune.

---

## **Orientation 1 : Promouvoir une croissance démographique maîtrisée**

### **Constat**

La commune de RESTINCLIERES a enregistré une croissance démographique soutenue à partir du milieu des années 1970, avec des taux de croissance annuelle moyens supérieurs à 10% entre 1975 et 1982, puis plus modérés, entre 3,2 et 4,5%, depuis 1982.

Même si la croissance démographique a eu tendance à ralentir au cours des dernières années, elle reste nettement supérieure à la croissance démographique globale de l'Agglomération de Montpellier (+3,2% en moyenne par an sur RESTINCLIERES contre +1,4% en moyenne sur la Communauté d'Agglomération dans son ensemble).

Ce ralentissement est essentiellement dû à un manque de foncier constructible ; 6 logements seulement ont en moyenne été commencés chaque année entre 2003 et 2009, contre 27 sur la période 1998-2002. Pour autant, la demande résidentielle reste forte, comme en atteste la commercialisation rapide du lotissement de La Jasse.

### **Orientations**

- **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 de RESTINCLIERES s'est ainsi fixée pour objectif d'atteindre d'ici 2020, 2 200 habitants, ce qui correspond à un taux de croissance annuelle moyen de l'ordre de 3% et à la production d'une vingtaine de logements supplémentaires par an.

Cet objectif démographique, inférieur aux taux de croissance enregistrés depuis le milieu des années 1970, traduit une volonté de maîtrise du développement de la commune. Il est cohérent avec les objectifs fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération de Montpellier. Le PLH fixe en effet à RESTINCLIERES un objectif de production de 20 logements par an sur la durée du PLH 2007-2012, ce qui correspond, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,7 personnes, à 54 habitants supplémentaires par an.

En tout état de cause, l'emprise des zones d'extension urbaine devra être adaptée aux besoins fonciers correspondants à cet objectif démographique, tout en prenant en compte les potentialités en terme de renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants, mutation de zones d'activités, densification du tissu bâti).

- **Favoriser l'installation de familles, dans un souci de renouvellement des générations et de maintien des équipements publics**, notamment des équipements scolaires déjà impactés par le ralentissement récent de la croissance démographique (fermeture de classes).

---

## 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 situé en zones urbaines ou en zones d'extension à vocation d'habitat, d'affecter 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.**

---

## Orientation 3 : Structurer et phaser le développement urbain de la commune et améliorer le fonctionnement urbain

### Constat

Le développement urbain de RESTINCLIERES s'est essentiellement fait sous forme d'habitat individuel, entraînant :

- une consommation d'espace importante (tâche urbaine de 62 hectares) ;
- une monofonctionnalité des quartiers d'habitat, dépourvus d'espaces publics communs ;
- le développement d'un tissu lâche (densités bâties de 8 à 12 logements en moyenne par hectare) ;
- l'absence de réseau viaire structuré (gabarits de voies inadaptés aux usages, voies en impasses, déplacements piétons et cyclables non organisés).
- des espaces publics réduits.

La RD 610, qui traverse la commune du Nord au Sud, est aujourd'hui traitée comme un axe routier, avec pour conséquences :

- une dangerosité des déplacements piétons et cyclables qui devraient pourtant être privilégiés à l'échelle du village ;
- des entrées Nord et Sud déqualifiées (bâti agricole laissé à l'abandon en entrée Nord, accotements non aménagés, voies d'accès non traitées, réseaux aériens et édicules techniques non intégrés....).

### Orientations

- **Favoriser le réinvestissement urbain** : promouvoir la réhabilitation du bâti ancien, même si le potentiel est à priori limité ; permettre la densification des quartiers d'habitat peu denses ; inscrire une zone à vocation d'habitat sur la partie non bâtie de la zone à vocation d'activités Nord.
- **Structurer et phaser le développement urbain dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en greffe sur le tissu urbain, respectant les objectif de densité de constructions inscrits au SCOT** (20 logements minimum à l'hectare ou 2 000 m<sup>2</sup> minimum de SHON à l'hectare) : affirmer le secteur des Plans comme le secteur de développement privilégié de la commune sur les 10 prochaines années ; adapter les limites de la zone urbaine sur le secteur des Prémages dans un objectif de « saturation » du tissu bâti.

- **Améliorer les déplacements doux, piétons et cyclistes, à l'échelle du village, par :**
  - l'aménagement de liaisons interquartiers sécurisées entre les quartiers d'habitat et les pôles d'équipements publics existants ou à créer : liaison douce le long du ruisseau des Combes entre le cœur de village et le futur quartier des Plans ; 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.
  - le traitement de la RD 610 dans la traversée du centre bourg (mise en place de traversées sécurisées et de dispositifs de limitation des vitesses).
- **Requalifier les entrées de village Sud et Nord :**
  - aménagement d'un rond-point d'accès au futur quartier des Plans au Sud.
  - maîtrise de l'évolution de l'entrée Nord avec notamment l'interdiction de toute construction supplémentaire sur la zone d'activités Nord, dans l'attente d'un projet de requalification et d'aménagement global.
- **Renforcer l'offre d'équipements communaux avec notamment avec :**
  - l'affirmation d'une vaste zone à vocation d'équipements publics sportifs, culturels et scolaires au Nord-Ouest du village ;
  - l'inscription d'une coulée verte paysagée support d'activités de plein air au cœur du futur quartier des Plans ;
  - la réservation d'une emprise en entrée Sud pour un équipement futur sportif, culturel ou socio-culturel.

---

## 1.4 - Orientation 4 : Conforter la qualité du cadre de vie, préserver les espaces naturels et agricoles de la commune.

### Constat

Malgré un développement démographique rapide et une pression foncière importante, la commune de RESTINCLIERES a su conserver une identité rurale forte qui contribue largement à son attractivité résidentielle. Sur les 627 hectares que couvre le territoire communal,

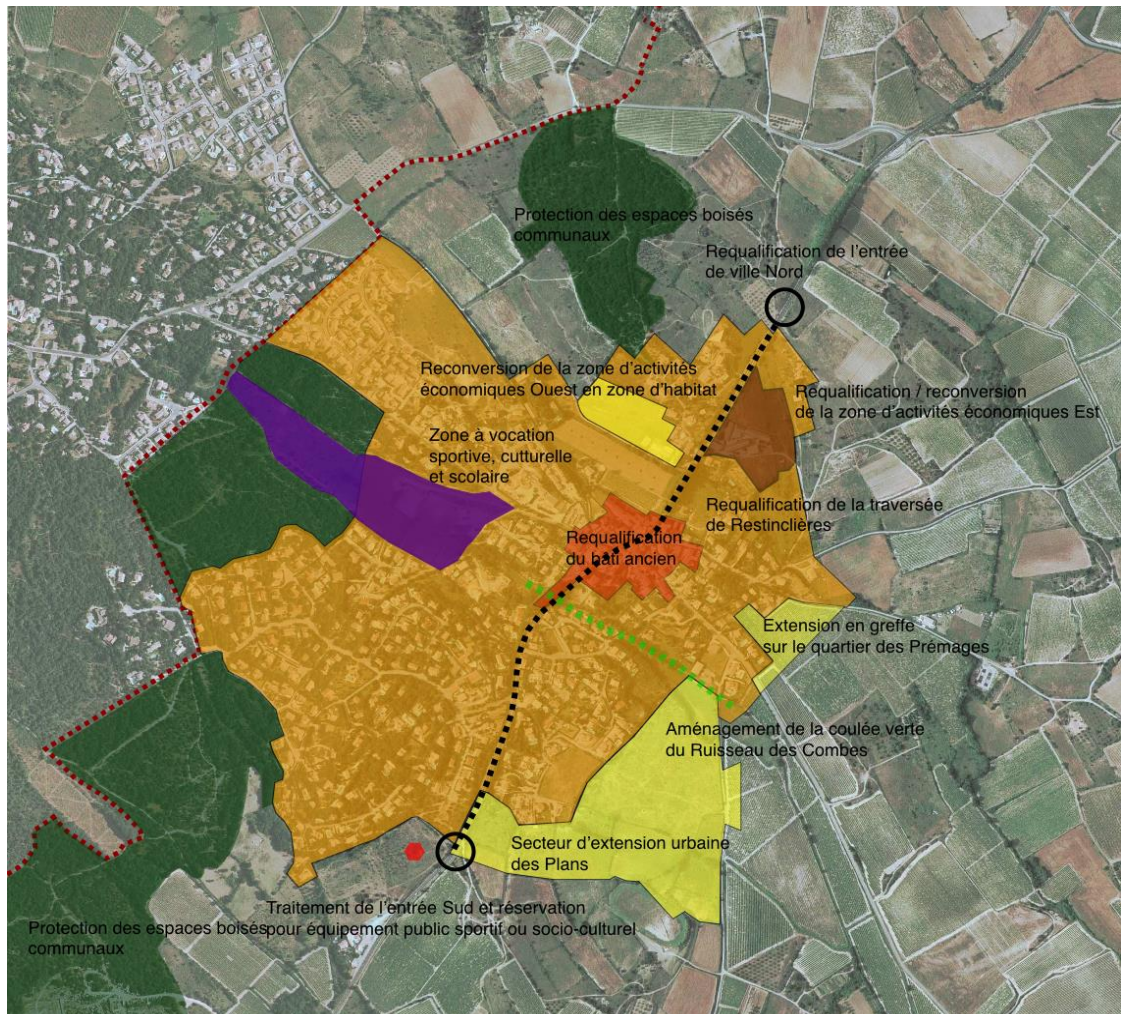
- plus de 510 hectares sont des espaces à vocation agricole (vignes, cultures céréalières et prés, mais aussi friches suite à l'abandon de l'activité agricole).
- un peu plus d'une cinquantaine d'hectares sont des espaces naturels boisés.

Le mitage de la zone agricole reste limité et les quelques constructions non agricoles qui y sont localisées ont en grande majorité été construites avant l'entrée en vigueur du premier Plan d'Occupation des Sols de juin 1986.

Les friches ont par contre eu tendance à se développer au cours des dernières années, en couronne du village et notamment sur les secteurs Sud (Les Plans) et Nord (Le Pioch).

### Orientations

- **Limitier la consommation d'espace et affirmer les limites futures du village** en cohérence avec le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et les besoins fonciers correspondant aux objectifs de développement démographique de la commune.
- **Renforcer la protection des zones agricoles et des zones naturelles boisées en y contrôlant strictement les possibilités de construction.**
- **Renforcer la trame végétale de la commune** : alignements d'arbres, ripisylves des cours d'eau, notamment en traversée de la zone urbaine (ruisseau du Pontil et ruisseau des Combes)
- **Mettre en valeur les zones inondables en cœur de village en s'appuyant sur leur double intérêt hydraulique et paysager.**



**Schéma illustratif du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de RESTINCLIERES**