Commune de Restinclières

PLAN LOCAL D'URBANISME – Modification n°3

3 – Orientations Particulières d'Aménagement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration	06.12.1983		19.06.1986
1ère révision	17.11.1989		30.04.1991
1ère modification			23.07.1997
1ère révision simplifiée après 1re révision	20.06.2008		19.02.2009
2ème révision	15.10.2002		30.06.2011
1ère modification	25.09.2012 29.11.2012		22.05.2013
2ème modification	15.12.2014		30.09.2015
3ème modification			

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

sce
ateliersup+

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

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

Sommaire

1 – Zone II AU1 des Plans 8

1.1 - Introduction 8

1.2 – Orientations d'aménagement 10

2 – Zone II AU2 des Prémages 14

2.1 - Introduction 14

2.2 – Orientations d'aménagement 14

Conformément à l'article L. 123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, une orientation particulière d'aménagement a été intégrée au PLU concernant :

- la zone II AU1 correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Plans, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010.
- la zone II AU2 dite des Prémages en limite Est de la zone agglomérée.

En application de l'article L. 123-5 alinéas 1 et 2, du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques ».

1 – Zone II AU1 des Plans

1.1 - Introduction

Le secteur des Plans, d'une emprise totale de plus de 20 hectares, est identifié par le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (désormais Montpellier Méditerranée Métropole) comme le secteur de développement privilégié de la commune de RESTINCLIERES pour les 10 / 15 prochaines années.

Dans un souci de maîtrise de son développement démographique, la commune n'a souhaité ouvrir à l'urbanisation, dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, qu'une partie de ce secteur. Ainsi la zone II AU1, correspondant à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté des Plans créée par délibération du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2010, ne couvre-t-elle qu'une surface de 11,6 hectares. La densité minimum de construction y est fixée par le SCOT à 20 logements à l'hectare ou 2 000 m^2 de SHON à l'hectare.

Le schéma d'aménagement de ce futur quartier se fonde sur les enjeux suivants :

- l'accroche fonctionnelle au village : giratoire d'accès sur la RD 610, prolongement des cheminements et voiries existantes, traitement de la coulée verte du ruisseau des Combes en promenade piétonne depuis le cœur du village. Parmi ces différentes accroches avec le village existant, le traitement de la nouvelle entrée de la commune au Sud, au droit du giratoire d'accès, constitue un enjeu fort ; ce sera en effet là la première image du village.
- la hiérarchisation du réseau viaire : voies structurantes séparatives d'îlots et voiries de desserte internes aux îlots.
- le traitement de la limite Nord-Ouest de la ZAC, en contact avec l'urbanisation pavillonnaire existante.
- la mise en valeur de la plaine inondable, traitée en un espace paysager de promenade et de détente au cœur de quartier.

Le programme qui y sera développé privilégie :

- la mixité des fonctions urbaines avec de l'habitat, mais aussi des activités tertiaires (commerces, bureaux et services), des équipements publics et des espaces publics structurants à l'échelle de la commune ;
- la diversité des formes d'habitat : maisons individuelles en R+1, habitat groupé en R+1, habitat intermédiaire ou petit collectif en R+2.

1.2 – Orientations d'aménagement

L'emprise de la zone II AU1 des Plans s'étend sur 11,6 hectares, dont 3,1 hectares classés en zone inondable par le PPRI Bassin versant de l'Etang de l'Or Nord ou affectés à la rétention des eaux de ruissellement de la zone.

Un réseau viaire hiérarchisé

Les entrées

L'entrée principale du futur quartier de Plans se fera à partir d'un rond-point à aménager sur la RD 610, à la pointe Sud-Ouest du périmètre de ZAC. Ce rond-point sera bordé par un ensemble bâti destiné à assurer un traitement différencié et qualitatif de l'entrée de quartier et de village et comportant des services et commerces.
Cet ensemble bâti sera longé au Sud par la voirie principale de desserte du quartier.

Une seconde entrée sera aménagée au Nord-Est de la zone, sur la voie communale n°3 / Chemin des Hugnes, à l'extrémité de la coulée verte du ruisseau des Combes.

Le réseau viaire

La voie structurante (voie 1) traverse la zone du Sud-Ouest au Nord-Est entre les deux entrées principales (giratoire de la RD 610 au Sud-Ouest et accroche sur le Chemin des Hugnes au Nord-Est). Cette voie longe les deux macro-lots situés à la pointe Sud-Est de la ZAC dont le macrolot de logements collectifs sociaux et traverse la coulée verte centrale.

D'une largeur totale comprise entre 12 et 14 mètres, cette voie structurante comporte :
- une chaussée automobile à double sens de 6,00 mètres de large ;
- un cheminement doux piétons / 2 roues de l'ordre de 4,00 mètres de large, sécurisé (séparé de la chaussée par une bande plantée de type haie / arbres) ;
- et selon les linéaires concernés, un trottoir piéton ou un stationnement longitudinal rythmé par des arbres d'alignements et interrompu au droit des entrées de lots.

Les voies de desserte des îlots (voies 3), d'une largeur totale de l'ordre de 11 mètres, comportent :
- une chaussée automobile à double sens de 5 ,50 mètres de large ;
- un cheminement piéton (trottoir) élargi au niveau de la coulée verte du ruisseau des Combes ;
- des places de stationnement longitudinal sur un côté de la voie, rythmé par des plantations ; ce stationnement devient perpendiculaire ou en épi au niveau de la coulée verte du ruisseau des Combes et ponctuellement de l'espace vert central, pour accueillir les usagers de ces espaces.

Des espaces paysagers structurants

La coulée verte centrale

D'une surface de 2 hectares environ, la coulée verte centrale est orientée Est-Ouest et reprend globalement les limites de la zone inondable délimitée par le PPRI du Bassin Versant de l'Etang de l'Or Nord. L'aménagement de cet espace combinera des espaces boisés (arbres et arbustes) et des espaces dégagés pouvant être investis par des activités de plein air et de détente (jeux, esplanade.....).

L'espace paysager du ruisseau des Combes

Cet espace aménagé le long du ruisseau des Combes, a pour fonction de créer une accroche paysagère entre le futur quartier des Plan et le village ancien de RESTINCLIERES.
Vaste espace dégagé bordé d'arbres, reprenant globalement les limites de la zone inondable du ruisseau, il sera également le support d'activités de plein air (jeux pour enfants par exemple).
Un cheminement piéton sera par ailleurs aménagé dans son prolongement jusqu'au pont sous la RD 610

La prise en compte des contraintes hydrauliques

Conformément au PPRI du Bassin versant de l'Etang de l'Or Nord, les zones inondables seront préservées et mises en valeur : zone inondable centrale traitée en coulée verte paysagée ; zone inondable du ruisseau des Combes au Nord traitée en espace paysager en lien avec le centre du village.

Le bassin de rétention principal est situé à l'Est du Chemin des Hugnes.

Une mixité des typologies bâties

La ZAC des Plans accueillera :

- quelques 160 logements de typologies diversifiées : maisons individuelles en R+0 et R+1 ; habitat groupé en R+1 ; habitat collectif ou intermédiaire en R+1+attique. Les logements sociaux seront localisés sur deux pôles : un premier pôle au niveau du giratoire d'entrée de ZAC, sous forme d'un bâtiment collectif ; un second pôle en limite Est de la ZAC, à l'extrémité de la coulée verte centrale, sous forme d'habitat intermédiaire.
- des commerces et / ou services localisés en façade sur le giratoire d'entrée de la ZAC ;
- un équipement public communal en relation avec la coulée verte centrale.

La répartition du bâti prévoit ainsi des densités plus fortes en entrées de ZAC (commerces / services et habitat collectif) et un habitat moins dense en limite Ouest de la ZAC, au contact de la zone d'habitat pavillonnaire existante.

2 – Zone II AU2 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 RESTINCLIERES.

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 m^2 de SHON à l'hectare ;
- un programme de construction mixte comportant à minima 30% de logements locatifs sociaux.

2.2 – Orientations d'aménagement

L'orientation d'aménagement comporte deux axes :

- l'inscription d'une voie de liaison entre la Grand Rue et le Chemin du Bois, en limite Est de la zone. Cette voie, traitée en voie principale, comportera à minima :
  - une chaussée automobile (de 5,50 m à 6,00 m de large en double sens) ;
  - une bande paysagée plantée d'arbres de haute tige, de bosquets et de plantations basses, d'une emprise de 2 m de large minimum, servant d'interface avec la zone agricole limitrophe ;
  - un trottoir de 1,50 mètre de large minimum.

- l'inscription d'une interface plantée le long de la voie de liaison, composée à la fois d'arbres de haute tiges d'essences locales, de bosquets et de plantations basses, avec possibilité de ménager des ouvertures visuelles vers la plaine.