



Montpellier Méditerranée  
Métropole



Commune de  
Saint-Geniès-des-Mourgues

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) MODIFICATION N°1

	Prescription	Arrêt	Publication	Approbation
Modification n°1	05-01-2017		11-01-2019	18-04-2019
Modification simplifiée n°2	30-06-2015			30-09-2015
Modification simplifiée n°1	19-11-2014			29-06-2015
Elaboration PLU	15-12-2011	01-07-2013	01-10-2013	28-05-2014

### 1- Notice / compléments au rapport de présentation

Michel Dupin, architecte urbaniste

79 rue des remparts - 34820 Assas  
tél : 04 67 59 66 84  
mail : atelier.michel.dupin@orange.fr

l\* | a | gence | a | ctions | t | erritoires

14B rue Toiras - 34000 Montpellier  
tél : 04 48 78 20 90  
lagence-at@lagence-at.com



# SOMMAIRE

1. OBJETS DE LA MODIFICATION DU PL.U.	5
2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU	5
2.1. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	5
2.2. LES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRE	5
2.2.1. LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER	5
2.2.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018	5
2.2.3. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET) 2013-2018	6
2.2.4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) 2010-2020	6
3. LE PROJET DE MODIFICATION	7
3.1. POINT 1 : INTÉGRER L'ÉTUDE URBAINE ENCORNET/CLAIR SOLEIL	7
3.1.1. JUSTIFICATION	7
3.1.2. DOCUMENTS MODIFIÉS	10
3.1.3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES EN CONSÉQUENCE	10
3.1.3.1. OAP du secteur Encornet	10
3.1.3.2. Zonage	15
3.1.3.3. Règlement	18
3.1.3.4. Emplacements réservés / servitudes de localisation	22
3.2. POINT 2 : COUVERTURE DES TOITURES	25
3.2.1. JUSTIFICATION	25
3.2.2. DOCUMENTS MODIFIÉS	25
3.2.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	25
3.3. POINT 3 : REPÉRAGE DU BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19	29
3.3.1. JUSTIFICATION	29
3.3.2. LES DOCUMENTS MODIFIÉS	31
3.3.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS	32
3.3.3.1. Zonage - localisation des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19	32
3.3.3.2. Règlement	33
3.3.3.3. Annexe au règlement	35
3.4. POINT 4 : HARMONISATION DES CLÔTURES	39
3.4.1. JUSTIFICATION	39
3.4.2. DOCUMENTS MODIFIÉS	39
3.4.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	39
3.5. POINT 5 : ENCADREMENT DE LA ZONE UD3	41
3.5.1. JUSTIFICATION	41
3.5.2. DOCUMENTS MODIFIÉS	41
3.5.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	41
3.5.3.1. Règlement Ajuster de l'article 9 de la zone UD3	41
3.6. POINT 6 : SECTEUR UES	43
3.6.1. JUSTIFICATION	43
3.6.2. DOCUMENTS MODIFIÉS	43

3.6.3.	PRÉSENTATION DE MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	43
3.6.3.1.	Déréglementer l'emprise au sol UEs, article 9	43
3.6.3.2.	Ajuster l'article 12 en Ues	43
3.7.POINT 7 : TERRASSE EN IAU1		45
3.7.1.	JUSTIFICATION	45
3.7.2.	DOCUMENTS MODIFIÉS	45
3.7.3.	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	45
3.8. POINT 8 : SIMPLIFICATION DES IMPLANTATIONS EN SECTEURS UD1, UD2 ET UD3		47
3.8.1.	JUSTIFICATION	47
3.8.2.	DOCUMENTS MODIFIÉS	47
3.8.3.	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	47
3.9. POINT 9 : RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1		49
3.9.1.	JUSTIFICATION	49
3.9.2.	DOCUMENTS MODIFIÉS	49
3.9.3.	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT	49

## 4.SYNTHÈSE DES DOCUMENTS MODIFIÉS 51

## 5.INCIDENCES NATURA 2000 51

5.1.	LES SITES NATURA 2000	51
5.2.	ABSENCE D'INCIDENCE SUR L' ENVIRONNEMENT	52
5.2.1.	JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT	52
5.2.2.	RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	54

## 6. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE 55

6.2.1.	RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU	55
EXTRAIT DU PADD DU PLU - AXE 2		56
6.2.2.	ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	57
6.2.3.	ABSENCE DE RÉDUCTION D'UNE PROTECTION ÉDICTÉE EN RAISON DES RISQUES DE NUISANCE, DE LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES OU DES MILIEUX NATURELS, OU D'UNE ÉVOLUTION DE NATURE À INDUIRE DE GRAVES RISQUES DE NUISANCE.	58
6.2.4.	N'A PAS POUR OBJET D'OUVRIR À L'URBANISATION UNE ZONE AU CRÉÉE DEPUIS PLUS DE 9 ANS	58



---

# I. OBJETS DE LA MODIFICATION DU PL.U.

---

La présente modification du P.L.U. porte sur plusieurs objets :

- Traduire l'étude urbaine du secteur Encornet / Clair Soleil ;
- Mieux gérer la réglementation dans le centre ancien dans un objectif de préservation de son caractère patrimonial (toitures, éléments du patrimoine, harmonisation du traitement des clôtures);
- Ajuster le règlement, ponctuellement, sur certaines zones U et AU (gestion de l'emprise au sol, terrasses, implantations, stationnement dans la zone de stockage pour des activités);
- Rectifier une erreur matérielle issue de la modification simplifiée n°1.

---

## II. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

---

---

### II.1. HISTORIQUE ET ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

---

La commune de Saint-Geniès-des-Mourgues dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mai 2014.

Ce document a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juin 2015. Cette modification avait pour objet de clarifier les règles de la zone UD et de préciser les notions d'affouillement et de hauteur maximale des constructions.
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 30 septembre 2015. Cette modification portait sur le règlement du seul secteur IAU1.

---

### II.2. LES PRINCIPAUX DOCUMENTS CADRE

---

#### II.2.1. LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION DE MONTPELLIER

---

La commune de Saint-Geniès-des-Mourgues s'inscrit dans le périmètre du SCoT de l'agglomération de Montpellier, approuvé le 17 février 2006.

**[ Les ajustements envisagés par la présente modification ne sont pas incompatible avec le SCoT**

#### II.2.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2013-2018

---

En localisant les sites d'extension urbaine potentielle et les secteurs prioritaires de réinvestissement urbain, le SCoT a

permis d'engager un travail de territorialisation des objectifs du premier PLH, adopté en 2004. Le dernier PLH a été approuvé le 27 novembre 2013, pour la période 2013-2018.

**[ Ces objectifs, traduits dans le PLU de 2014, ne sont pas remis en cause dans le cadre de la présente modification.**

### II.2.3. LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET) 2013-2018

Montpellier Méditerranée Métropole a adopté, en février 2014, son Plan Climat Énergie-Territorial.

**[ La présente modification n'a aucune incidence sur les orientations du Plan Climat Energie Territorial, de part son objet même visant à des ajustements réglementaires de détail.**

### II.2.4. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) 2010-2020

L'articulation entre urbanisme et transport et la réduction de la dépendance à l'automobile constituent l'une des priorités fixées par la loi SRU. La géographie de l'offre de transport actuelle et future a donc largement déterminé, dans le SCoT, les choix de localisation des développements urbains prioritaires. Pour ce faire, l'esquisse d'un réseau d'armature des transports publics a été établie en prenant appui sur le réseau ferroviaire et le réseau de tramway en développement.

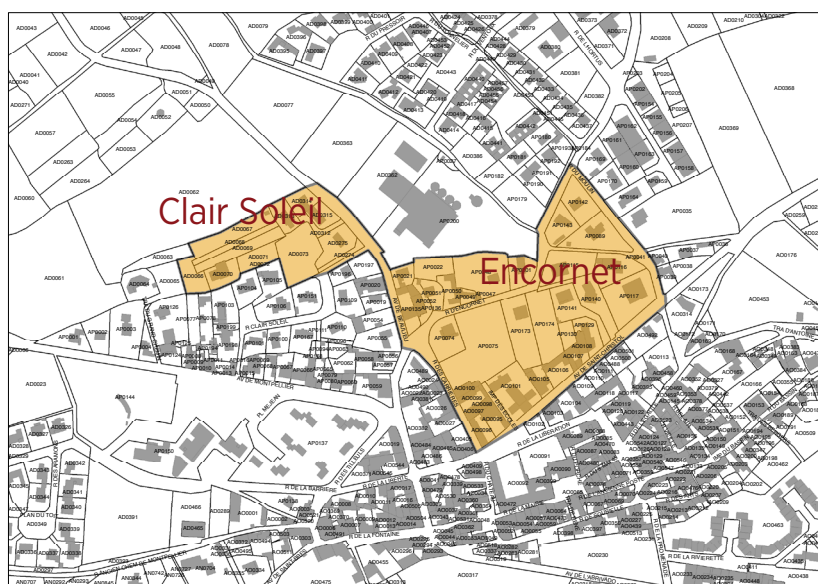
**[ La présente modification, notamment la traduction de l'étude urbaine du secteur Encornet/Clair Soleil a juste-ment pour objet de préciser le fonctionnement viaire et piéton de ce secteur pour un meilleur fonctionnement des déplacements et favoriser les modes actifs.**

# III. LE PROJET DE MODIFICATION

## III.1. POINT 1 : INTÉGRER L'ÉTUDE URBAINE ENCORNET/CLAIR SOLEIL

### III.1.1. JUSTIFICATION

Selon l'ancien article L.111-10 du code de l'urbanisme, un périmètre d'étude a été instauré le 18 juin 2015 sur les secteurs Encornet et Clair Soleil (UB, UD1 et UD2 du P.L.U.).



### Périmètre de l'étude urbaine

Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2015 fixant les objectifs de l'étude urbaine :

*«La Commune doit donc pouvoir encadrer les projets immobiliers dans ces secteurs et anticiper les investissements publics inhérents dans un souci de préservation et d'amélioration du cadre de vie pour ses habitants.*

*La Commune se donne les objectifs suivants:*

- *Intégrer un projet urbain respectant le contexte villageois,*
- *Faire des espaces publics le socle de son projet,*
- *Proposer une forme urbaine et architecturale préservant l'identité de son village,*
- *Anticiper les flux de circulation et les besoins en stationnement relatifs aux mutations sur ces secteurs,*
- *Favoriser les relations de proximité avec les quartiers avoisinants.»*

L'étude urbaine a porté sur l'ensemble du périmètre ci-dessus et la modification du PLU a vocation à en traduire les éléments qui peuvent avoir une portée réglementaire.

## □ SECTEUR ENCORNET

Le secteur d'Encornet est un secteur à la jonction du centre ancien mais possédant encore un tissu assez lâche dans lequel une intensification est tout à fait possible et souhaitable. Cependant, le PLU n'encadre pas suffisamment son devenir.

Concernant ce secteur, les objectifs de programmation suivants ont été retenus par l'étude urbaine :

### > Le traitement de l'entrée de ville Avenue de Saint Christol (parcelle AP117) :

D'une surface d'environ 2000m<sup>2</sup>, cette parcelle occupe une position très sensible en entrée de ville, sur l'avenue de Saint Christol. Elle supporte actuellement un hangar de stockage d'une emprise au sol de 400m<sup>2</sup>. L'enjeu est de préfigurer une évolution qui permette :

- Une requalification de l'entrée de ville et le traitement d'un front bâti à caractère urbain.
- Une amélioration de la sécurité au croisement avec la rue du Moulin.
- La réalisation de quelques habitations de type individuel groupé, implantées en front de voirie. Cette implantation permettant de créer un front bâti sur l'avenue de Saint Christol ne s'oppose pas à d'autres implantations, en second rang, vers les limites séparatives.

### > La mise en œuvre d'une nouvelle voie Encornet / St Christol

Cet objectif articule les enjeux suivants :

- Le désenclavement du quartier Nord et une meilleure fluidité des déplacements dans le village,
- La maîtrise et l'encadrement de l'urbanisation des terrains limitrophes (les parcelles AP 173 et 174) sur la base d'un habitat individuel groupé, afin de permettre de structurer la future voie de liaison;
- La connexion avec la future desserte Nord de l'école et la placette à la jonction.
- La création d'un parc de stationnement au débouché sur l'avenue de St Christol.

### > La densification de la parcelles AP48

D'une superficie de 2160m<sup>2</sup>, ce terrain, appuyé à la parcelle de la cave coopérative et ouvert sur la rue d'Encornet, présente un potentiel de densification qui pourrait prendre la forme d'un petit ensemble de maisons villageoises disposées autour d'un espace arboré commun.

Afin de répondre à ces objectifs, la création d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur les parcelles AP173, AP0174 et AP48 permettrait d'organiser le fonctionnement viaire et piéton du secteur, de le structurer via des espaces collectifs, d'encadrer son insertion par des formes urbaines adaptées au village mais également au positionnement du quartier en continuité du centre du village (maisons individuelles groupées / maisons villageoises)...

Des évolutions du **règlement et du plan de zonage** sont également nécessaires.

La proximité immédiate du secteur Encornet du centre ancien et des équipements principaux justifient une intensification du tissu urbain plus importante que sur les autres secteurs UD1. Cette intensification est actuellement limitée par le règlement qui impose 50% d'espace libre en pleine terre. Il convient donc de réduire cette obligation **d'espace libre en pleine terre à 20% en créant un nouveau zonage au PLU (UD1c)**.

Afin de maîtriser la densification de ce secteur, il convient également d'instaurer des **emplacements réservés pour création d'un programme de logement**, qui détermineront les programmes de logements à réaliser :

- Parcelle AP117 : 3 à 5 logements
- Parcelles AP173 et AP174 : 9 à 14 logements
- Parcelle AP48 : 6 à 9 logements

Concernant l'organisation des flux de déplacements, et plus précisément la liaison « Encornet / Saint Christol », **l'emplacement réservé n° 14**, existant au PLU, pour la création d'une liaison et d'un retournement, n'est pas nécessaire, car la réalisation de cette nouvelle voie serait encadrée par l'OAP. Lors de l'aménagement des parcelles AP173 et AP174, l'aménageur devra donc réaliser une voirie, pour desservir ses lots, compatible avec l'OAP. L'emplacement réservé n° 14 peut donc être supprimé.

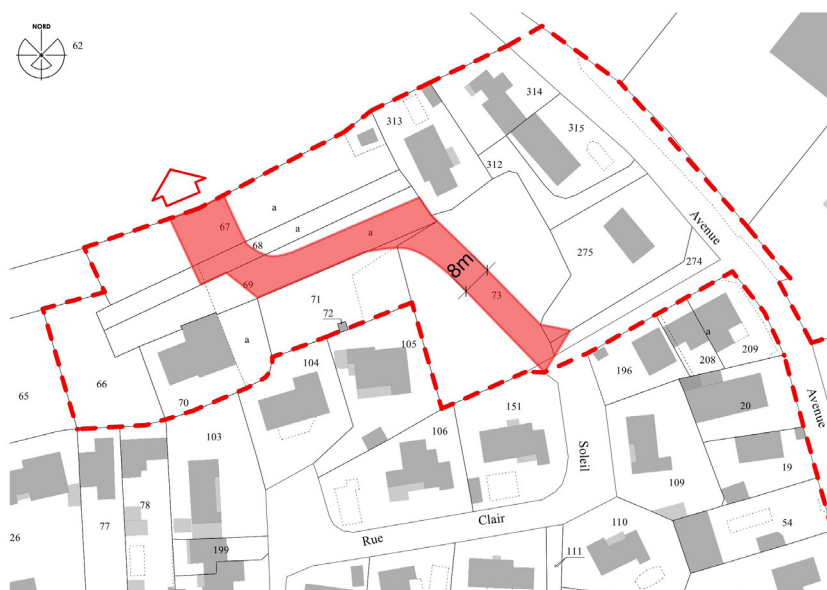
Pour répondre au besoin de stationnement et réaliser le bouclage entre la voie interne de desserte des parcelles AP173 et AP174 et l'Avenue de Saint Christol, il convient d'instaurer une **servitude de localisation sur les parcelles AO105, AO106, AP173 et AP174** pour la réalisation d'une liaison viaire avec cheminement doux et la création d'une aire de stationnement (en bordure de la Route de Saint Christol, à côté des écoles).

En effet, la définition de leurs emprises exactes et de leur positionnement précis nécessite d'être étudiée plus finement dans le cadre d'études pré-opérationnelles (gestion de la topographie, raccordement avec le projet urbain attenant, liaison avec les écoles).

#### □ SECTEUR CLAIR SOLEIL

L'intensification du secteur Clair Soleil, déjà relativement bâti, est plus limitée. Néanmoins, il présente un regroupement de quelques parcelles disponibles, mais sans accès pour les parcelles en deuxième rang.

L'objectif est d'organiser une voirie véhicule et piétonne permettant de desservir l'intérieur de ce secteur, tout en anticipant une sortie vers le Nord dans un objectif à plus long terme.



Il convient d'instaurer une **servitude de localisation** permettant la création d'une nouvelle voirie accompagnée d'un cheminement doux.

En effet, la définition de leurs emprises exactes et de leur positionnement précis nécessite d'être étudiée plus finement dans le cadre d'études pré-opérationnelles (gestion de la topographie, organisation des lots à bâtir).

### III.1.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier les documents du PLU suivants :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec ajout d'une **OAP sur les parcelles AP173, AP174 et AP48 du secteur Encornet** ;
- Le **plan de zonage** par la création d'un secteur UD1c et l'identification graphique des **réserves d'emplacements pour création d'un programme de logement et des servitudes de localisation** ;
- Le **règlement** précisant **les espaces de pleine terre** en UD1c, et les **règles d'implantation** en UD1c, les **accès et les voiries** en UD1c ;
- La **liste des emplacements réservés** est modifiée par la **suppression de l'ER 14**, et est complétée par :
  - > **les servitudes de localisation n°16 (voirie à Clair Soleil), 17 (voirie et parking à Encornet)**
  - > **les réserves d'emplacements n°18 (AP117) n°19 (AP173 et AP174) et n°20 (AP48) pour création d'un programme de logement.**

### III.1.3. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES EN CONSÉQUENCE

---

#### III.1.3.1. OAP du secteur Encornet

##### ENJEUX ET OBJECTIFS DU SECTEUR

Le secteur d'encornet est un secteur à la jonction du centre ancien mais possédant encore un tissu assez lâche dans lequel une intensification est tout à fait possible et souhaitable.

Le secteur correspond aux franges Nord du vieux village, une zone caractérisée par une rupture avec le processus d'urbanisation connu par la commune jusqu'à la deuxième guerre mondiale, mais il se trouve en liaison directe avec le centre ancien et les nombreux équipements qui s'y trouvent. Les écoles sont directement implantées sur ce secteur, le long de l'avenue de Saint Christol.

Les principaux enjeux et contraintes du site :

- Préserver l'entrée du village route de St Christol ;
- Recomposer le tissu urbain et encadrer les mutations urbaines, en organisant le lien avec le centre ancien et les quartiers environnants, pour permettre un équilibre entre densification raisonnée et qualité urbaine ;
- Répondre aux besoins insatisfaits :
  - > Des dessertes viaires insuffisantes, déficit accentué par un trafic important dans le secteur (accès aux écoles, traversée vers le quartier vigneron ou la cave coopérative) ;
  - > Des liaisons piétonnes, des espaces publics et des stationnements publics inexistantes ;
  - > Du risque inondation le long du ruisseau du Baladas, et des besoins de gestion des eaux de ruissellement (définis par une étude hydraulique) par des élargissements de fossés et réseaux souterrains.

La collectivité se donne les objectifs suivants :

- Intégrer un projet urbain respectant le contexte villageois,
- Faire des espaces publics le socle de son projet,
- Proposer une forme urbaine et architecturale préservant l'identité du village,
- Anticiper les flux de circulation et les besoins en stationnement relatifs aux mutations sur ces secteurs,
- Favoriser les relations de proximité avec les quartiers avoisinants.

#### **□ ORGANISATION GLOBALE DU SECTEUR, ACCÈS ET DESSERTE INTERNE**

Le secteur Encornet est constitué d'un espace urbanisé mixte en entrée de village où se côtoient des constructions existantes (tissu ancien le long de la route de St Christol, maisons pavillonnaires en arrière et bâti d'activités) et quelques parcelles non bâties.

##### **> Le traitement de l'entrée du village, Avenue de Saint Christol**

La parcelle AP117, d'une surface d'environ 2 000 m<sup>2</sup>, occupe une position très sensible en entrée de village, sur l'avenue de St Christol et son encadrement permet de poser les principes de traitement de l'entrée. L'objectif est de préfigurer une évolution qui permette :

- Une requalification de l'entrée de ville, et le traitement d'un front bâti à caractère urbain (habitat groupé et façade en front de voirie sur l'avenue de Saint Christol). Cette implantation permettant de créer un front bâti sur l'avenue de Saint Christol ne s'oppose pas à d'autres implantations, en second rang, vers les limites séparatives.;
- Une amélioration de la sécurité au croisement avec la rue du Moulin ;
- La réalisation de quelques habitations de type individuel groupé.

##### **> La mise en œuvre de la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol**

Pour mémoire, l'imposant îlot Encornet / St Christol, avec une surface de 2,6 hectares et une longueur de 240 mètres, constitue un obstacle physique réel entre le Nord du village (le quartier Vigneron) et le centre ancien. Le projet de création de la voie de liaison Encornet / St Christol, au-delà même de son effet de désenclavement du quartier Nord, constitue une opportunité de recomposition et d'aménagement de tout le secteur Ouest de l'îlot. Cette nouvelle liaison constitue l'épine dorsale du futur quartier.

Ce fonctionnement traduit les objectifs suivants :

- Le désenclavement du quartier Nord et une meilleure fluidité des déplacements vers le village ;
- La maîtrise et l'encadrement de l'urbanisation des terrains limitrophes (les parcelles AP 173 et 174) sur la base d'un habitat individuel groupé, afin de permettre de structurer la future voie de liaison ;
- La connexion avec la future desserte Nord de l'école et la placette à la jonction ;
- La création d'un parc de stationnement au débouché sur l'avenue de Saint Christol.

Le raccordement sur l'avenue de St Christol est conditionné à une servitude de localisation. Aussi, en l'attente du raccordement assurant la jonction routière, la gestion du ramassage des ordures ménagères peut s'avérer complexe en partie Nord et la règle des locaux techniques est à moduler en UD1c.



## > Les réponses nécessaire en termes de liaisons piétonnes et de stationnement

Les voiries existantes et futures devront s'accompagner de liaisons piétonnes pour permettre des déplacements sécurisés entre les quartiers et vers les équipements.

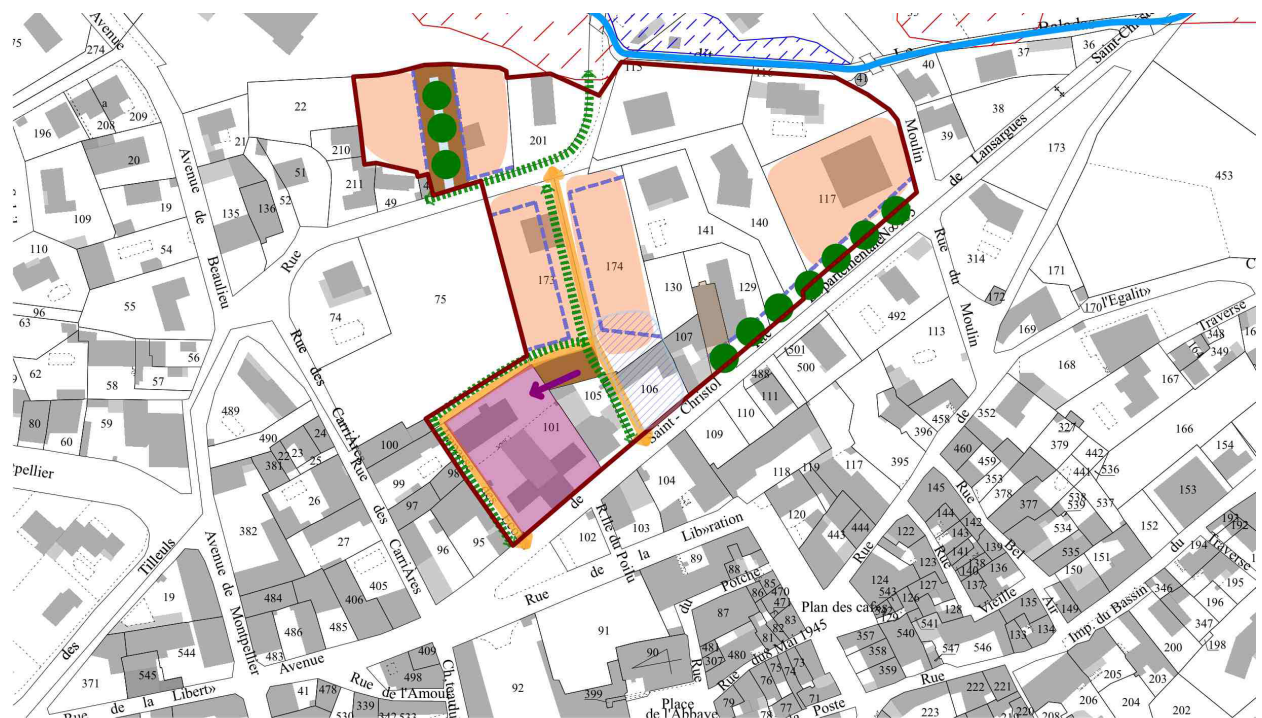
Les opérations d'ensemble devront prévoir, à minima, le stationnement réglementaire (du PLU) pour les visiteurs le long des voies. Une aire de stationnement, en bordure de l'Avenue de Saint Christol, à côté des écoles, permettra de répondre aux besoins du quartier.

## > L'accès à l'école, équipement public structurant le quartier

L'entrée actuelle de l'école, sur l'avenue de St Christol, pose de nombreuses questions en matière de circulation, de stationnement et, surtout, de sécurité, questions qui ne peuvent guère trouver de réponse satisfaisante dans la configuration contrainte de l'espace public tel qu'il est.

La desserte de l'école par le Nord, s'articulant sur les principes suivants :

- Le désenclavement de l'impasse des Écoles par sa prolongation, au Nord, le long du bâtiment scolaire ;
- La connexion de ce contournement avec la future voie de liaison Encornet / St Christol.



	CRÉER UN FRONT BÂTI		ZONE ROUGE DU PPRI
	VOIRIE À CRÉER		ZONE BLEUE DU PPRI
	LIAISON DOUCE A CRÉER/AMÉLIORER		PERIMÈTRE DE L'OAP
	STRUCTURER UN ALIGNEMENT VÉGÉTAL		NORD
	MAISON VILLAGEOISE / HABITAT INTERMÉDIAIRE		
	ESPACE COLLECTIF		
	PARKING		
	ENTRÉE DES ÉCOLES		
	ÉCOLES		

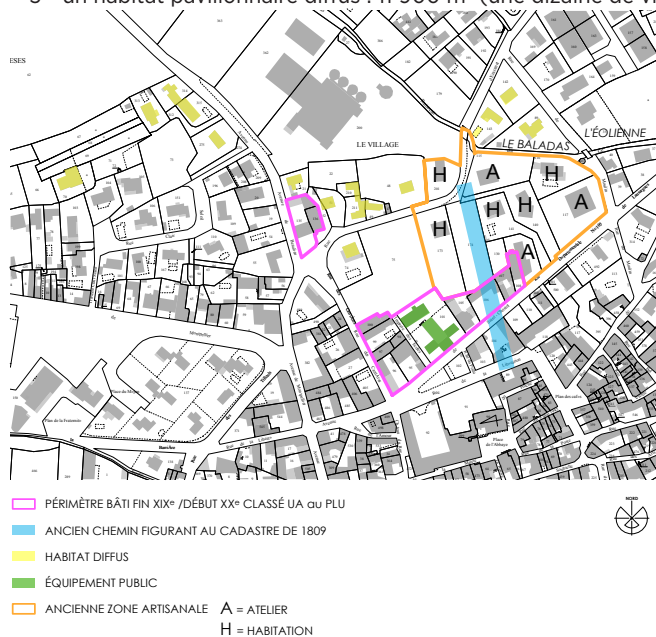
## Principes d'aménagement



## □ LES TYPES D'HABITAT

Ce secteur recoupe actuellement 3 sous-secteurs reconnaissables à leur morphologie urbaine propre :

- 1 - le bâti antérieur à 1945 : 7 500 m<sup>2</sup> (avenue de St Christol, rue des Carrières, route de Beaulieu)
- 2 - l'ancienne zone artisanale : 13 500 m<sup>2</sup>
- 3 - un habitat pavillonnaire diffus : 11 900 m<sup>2</sup> (une dizaine de villas)



## Carte de localisation des formes urbaines existantes

L'aménagement de ce quartier permettra de diversifier l'offre pavillonnaire actuelle et comportera une mixité d'habitat dans un esprit de volumétrie globale harmonisée. Ceci permettra d'apporter des typologies de type maisons de village et maisons individuelles groupées.

## □ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### > Avenue de Saint Christol

Afin de favoriser la mise en œuvre d'un gabarit urbain d'entrée de ville, l'implantation des futures maisons d'habitation devra structurer un front bâti, en alignement du hangar de l'entreprise de métallerie (AP129) situé un peu plus haut sur l'avenue, selon les critères suivants :

- Le choix d'un habitat groupé avec des maisons jointives, en ordre continu ;
- De manière privilégiée, disposer les portes et portails d'accès aux habitations du côté de la voie publique.

### > Le long de la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol

L'implantation des constructions devra se faire sous forme globale d'un front urbain pour structurer la composition de la rue. Un alignement strict des constructions entre elles n'est pas forcément nécessaire (même s'il reste souhaitable) et des décalages peuvent être organisés pour rythmer les façades. Un front bâti doit être composé, permettant la lecture d'une continuité des façades visibles depuis la future voie.

### > Parcelle 48, au Nord vers la cave coopérative

Les implantations des constructions doivent composer des fronts bâtis afin d'offrir une lecture urbaine depuis la rue d'Encornet et les espaces collectifs :

- implantation frontale sur la placette centrale, avec jardinets en partie arrière ;
- implantation frontale sur la rue d'Encornet.

## □ LE TRAITEMENT DES VOIRIES

### > Avenue de Saint Christol

Maintien d'un trottoir sur l'ensemble du linéaire pour permettre une accessibilité aux écoles et au-delà vers le village.

### > La nouvelle voie entre la rue Encornet et l'avenue de St Christol

La nouvelle voie est à aménager dans l'axe des parcelles AP 173 et 174 puis à prolonger sur le côté Ouest de la parcelle AO 106 jusqu'à son débouché sur l'avenue de Saint Christol. Elle est prévue en double sens, comportant une chaussée, du stationnement longitudinal et un trottoir.

### > La nouvelle rue des écoles

La réalisation d'une voie de desserte arrière de l'école, aménagée par l'addition d'une bande de terrain située au Nord des bâtiments scolaires et d'une bande de 5 mètres prélevée sur la parcelle AP75. Cette nouvelle voie, la « rue des Écoles », comporterait une bande piétonne sécurisée, une bande de dépose minute, une chaussée en sens unique et un talus pour rattraper la légère différence de niveau. Elle ne peut se concevoir sans une connexion, à l'Est, avec la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol.

## □ LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Les surfaces imperméabilisées par l'urbanisation seront compensées par différents moyens :

- L'aménagement de noues et de fossés drainants ;
- L'usage de matériaux drainants pour les revêtements de surface de cheminements piétons et des espaces collectifs.

## □ LES ESPACES COLLECTIFS

Plusieurs secteurs devront intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements, et notamment les espaces collectifs principaux :

- La placette de l'entrée de l'école : espace de jonction entre l'école et la nouvelle liaison Encornet / Saint Christol.
- La placette des nouveaux logements au Nord, vers la cave coopérative : organisation de l'habitat autour d'une placette centrale arborée (en plus des stationnements) et ouverte sur la rue d'Encornet et la vie du village.

## □ PROGRAMME

### > Surface totale du secteur

La surface totale du secteur est de 1,90 ha.

Le secteur d'Encornet est déjà largement urbanisé et sont identifiés les emprises spécifiques suivantes :

- Entrée avenue de St Christol, parcelle 117 : environ 2000m<sup>2</sup>
  - Entre route d'Encornet et avenue de St Christol, parcelles 173 et 174 : environ 3600m<sup>2</sup>
  - Au Nord, vers la cave coopérative, parcelle 48 : environ 2200 m<sup>2</sup>.
- > Densité moyenne

Pour chacun des secteurs ci-dessous, les densités sont exprimées en minimum / maximum :

- Entrée avenue de St Christol, parcelle 117 : 15 logements par ha / 25 logements par ha, soit 3 à 5 logements ;
- Entre route d'Encornet et avenue de St Christol : 25 logements par ha / 40 logements par ha, soit 9 à 14 logements ;
- Au Nord, vers la cave coopérative : 25 logements par ha / 40 logements par h, soit 6 à 9 logements ;
- Les secteurs déjà urbanisés, de part leur configuration (accès, implantation des constructions actuelles en milieu de parcelle,...) ne permettent pas d'envisager une forte densification : 10 logements par ha (existant) / 15 logements par ha.

### III.1.3.2.Zonage

Pour permettre l'intensification urbaine spécifique du secteur de l'Encornet, un sous-secteur UD1c est créé avec un pourcentage d'espace en pleine terre plus faible qu'en UD1.

L'emplacement réservé n° 14 est supprimé, trois réserves d'emplacement pour création de logements sont instaurées ainsi que deux servitudes de localisation pour voirie et parking.

Montpellier Méditerranée Métropole



Commune de  
Saint-Géniès-des-Mourgues  
(Hérault)



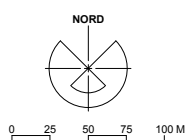
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Secteurs Encornet Clair-Soleil

éch 1 : 2000°

ère Modification	05/01/2017		11/01/2019	18/04/2019
Elaboration du PLU	15/12/2011	01/07/2013	01/10/2013	29/05/2014
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation

4.3

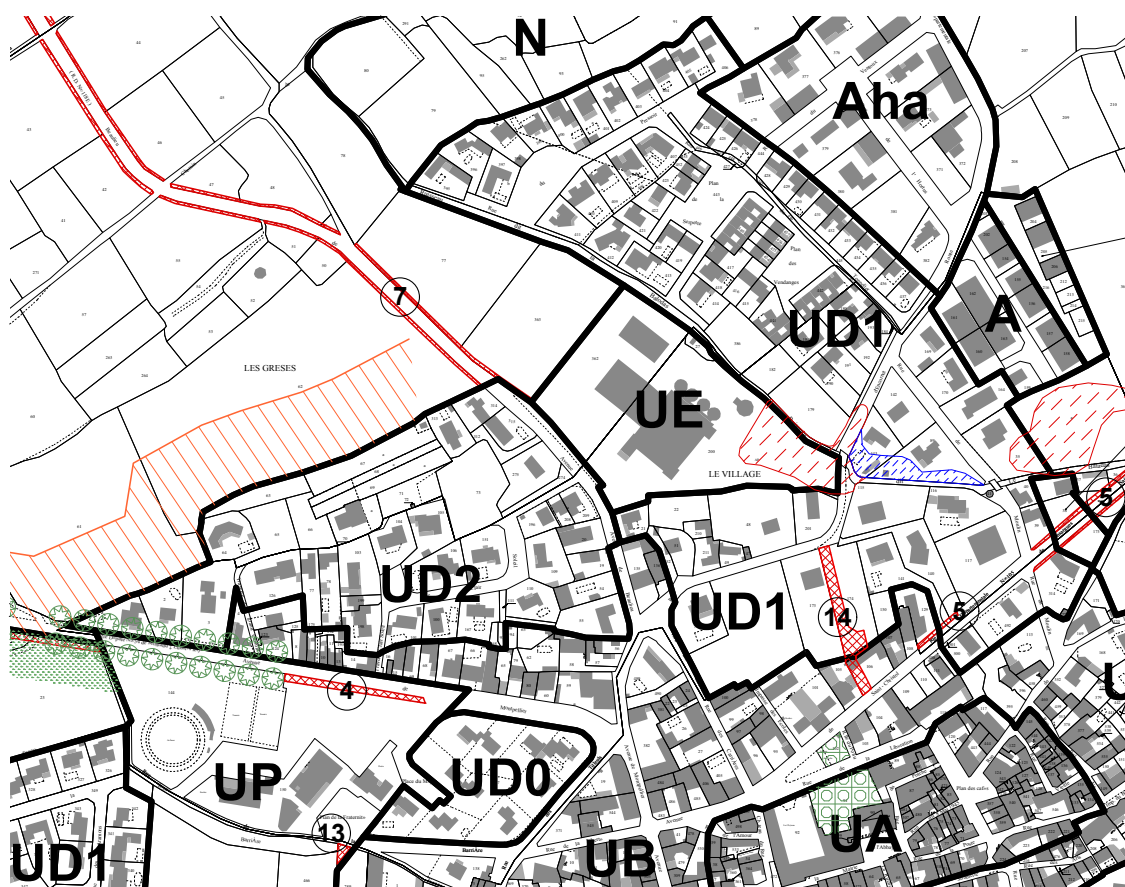


l'agence|actions|territoires

Michel DUPIN

14B rue Toiras  
34000 Montpellier  
04 49 78 20 90  
lagence-at@lagence-at.com

79 rue des remparts  
34820 Assas  
tel : 04 67 59 66 84  
atelier.michel.dupin@orange.fr





Zonage actuel

**Légende des modifications :**

**UD** zone urbanisée mixte existante

**UD1c** zone urbanisée mixte créée

 Emplacement réservé

 Servitude de localisation

Montpellier Méditerranée Métropole



Commune de  
Saint-Géniès-des-Mourgues  
(Hérault)

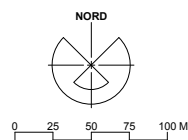


13 septembre 2018

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Secteurs Encornet Clair-Soleil

Tère Modification	05/01/2017		11/01/2019	18/04/2019	<b>4.3</b>
Elaboration du PLU	15/12/2011	01/07/2013	01/10/2013	29/05/2014	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	

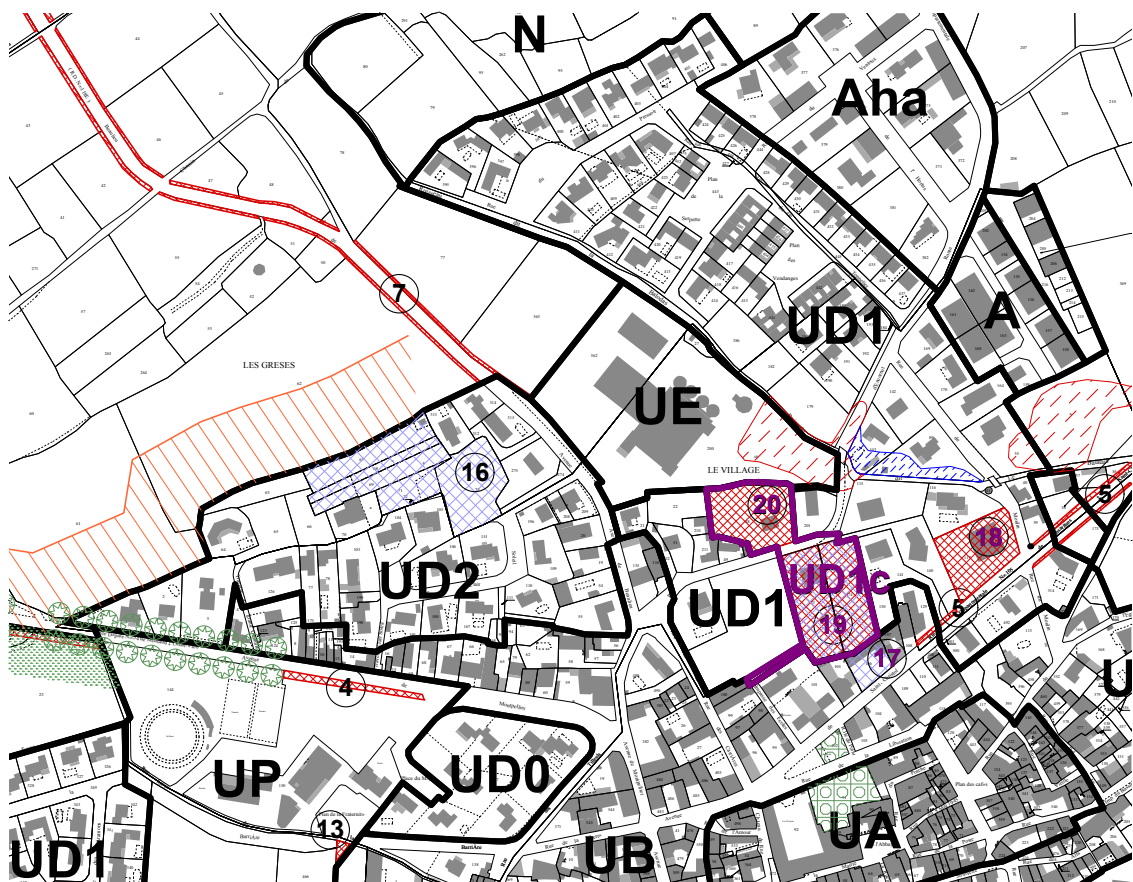


l'agence|actions|territoires

Michel DUPIN

14B rue Toiras  
34000 Montpellier  
04 48 78 20 90  
lagence-at@lagence-at.com

79 rue des remparts  
34820 Assas  
tel : 04 67 59 66 84  
atelier.michel.dupin@orange.fr



**Zonage projet**

### III.1.3.3. Règlement

code des modifications :

~~texte supprimé~~

nouveau texte

texte inchangé

#### **ARTICLE UD3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### En zone UD1c

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques et privées.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sauf pour les impasses existantes.

Dans les opérations de plus de 5 lots, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.

Dans les opérations de plus de 5 lots, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être créées.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

##### En zones UD0, UD1, UD1a, UD1b, UD2, UD2c et UD3

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques et privées.

Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies, les accès sur les voies communales sont à privilégier, dès lors que les conditions de sécurité sont réunies. En cas d'impossibilité relevant de la topographie ou de la sécurité, un accès sur la route départementale pourra être admis, après l'obtention d'une permission de voirie délivrée par le Conseil

Général. Les accès devront être regroupés au maximum, notamment en cas de division de propriété ou les opérations d'ensemble.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour sauf pour les impasses existantes. Dans le cas de voies en impasse l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis la voie principale est exigée.

Dans les opérations de plus de 5 lots, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement.

Dans les opérations de plus de 5 lots, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être créées.

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **□ ARTICLE UD6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### En zone UD1

*Les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50 mètres, doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées à usage collectif (hors chemins piétonniers).*

*En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble seront réalisées dans une recherche de cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres et les continuités urbaines.*

*- Cas particulier des parcelles de moins de 900m<sup>2</sup> : les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50, peuvent être implantées à l'alignement des voiries et emprises publiques.*

*- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

*- Cas particulier en bordure des passages et espaces piétonniers : des implantations différentes peuvent être admises.*

### En zone UD0, UD1a, UD1b, UD1c et UD2

*Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit avec un recul au moins égal à 3 mètres, sauf cas particulier des opérations groupées, des piscines et des reculs supérieurs (voir paragraphes « dans toutes les zones UD »).*

*À l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 3 mètres.*

*- Cas particulier des opérations groupées : des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.*

*- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

*- Cas particulier des reculs supérieurs : des reculs supérieurs pourront être imposés par la commune dans le cadre de l'instruction des demandes de lotir, dans le but de favoriser l'homogénéité et l'organisation de l'ensemble du secteur.*



### En zone UD3

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres, sauf cas particulier des opérations groupées et des piscines (voir paragraphes « dans toutes les zones UD »).

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, si les conditions de sécurité l'imposent, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un triangle isocèle dont les deux côtés égaux mesurent 5 mètres.

- Cas particulier des opérations groupées : des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.

- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

- Cas particulier des reculs supérieurs : des reculs supérieurs pourront être imposés par la commune dans le cadre de l'instruction des demandes de lotir, dans le but de favoriser l'homogénéité et l'organisation de l'ensemble du secteur.

### Dans toutes les zones UD

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

## **□ ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### En zone UD1 et UD1c

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement des voies, les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50 mètres, doivent être édifiées en ordre continu d'une limite à l'autre.

Cette continuité peut être interrompue soit lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'ilot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 mètres, soit lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant qui n'est pas contigu à la limite séparative.

Pour les limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la limite séparative 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.

Toutefois, des implantations autres sont autorisées :

- pour une construction dont la hauteur totale mesurée au droit des limites séparatives ne dépasse pas 4,50 mètres de haut et 12 mètres de large,

- ou lorsque le projet jouxte une construction de hauteur sensiblement identique,

- ou dans le cadre de projet d'ensemble présentant une cohérence urbaine.

### En zone UD0, UD1a et UD1b

Les constructions doivent être implantées soit avec un recul (hors débord de toiture autorisé dans la limite de 0,30 mètre de débord) au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ( $L=H/2$ ), soit en limite séparative, sauf cas particulier des piscines (voir paragraphes « dans toutes les zones UD »).

### En zone UD2 et UD3

Les constructions doivent être implantées soit avec un recul (hors débord de toiture autorisé dans la limite de 0,30 mètre de débord) au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction



$(L=H/2)$ , soit en limite séparative, sauf cas particulier des piscines (voir paragraphes « dans toutes les zones UD »).

Des constructions sont autorisées en limite séparative et pourront être adossées aux constructions voisines déjà implantées en limite séparative et présenter un gabarit sensiblement identique à ces dernières. Ces constructions implantées en limite ne peuvent dépasser en cumul 12 mètres de longueur sur l'ensemble des limites séparatives, sauf en cas de constructions implantées en angle de parcelle où le cumul de longueur est porté à 17 mètres.

Ces constructions en limite séparative auront une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'intérieur d'une bande de 3 mètres le long de la limite séparative.

Dans toutes les zones UD

Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

#### **□ ARTICLE UD9 : EMPRISE AU SOL**

En zone UD<sub>0</sub>

L'emprise au sol totale des constructions existantes définit l'emprise au sol maximale à ne pas dépasser. Les surfaces en pleine terre existantes doivent être conservées.

En zone UD<sub>1</sub>, UD<sub>1a</sub>, UD<sub>2</sub>, UD<sub>3</sub>

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 50% de l'espace libre devant rester en pleine terre.

Pour le secteur UD1c :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 20% de l'espace libre devant rester en pleine terre.

#### **□ ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au milieu des façades de chaque volume bâti. Les façades de volumes bâtis très longs sont divisées en sections égales n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elle. La construction doit également s'adapter au terrain naturel.

En zone UD<sub>0</sub>, UD<sub>1</sub>, UD<sub>1b</sub>, UD<sub>1c</sub>, UD<sub>3</sub> :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (2 niveaux).

En zone UD<sub>2</sub>

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (2 niveaux), sauf pour les constructions situées à l'intérieur d'une bande de 3 mètres le long de la limite séparative qui ne peut dépasser 4,5 mètres.

En zone UD<sub>1a</sub>

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5,50 mètres.

### III.1.3.4. Emplacements réservés / servitudes de localisation

Liste des emplacements réservés :

- l'ER n° 14 pour «création d'une liaison de 7m de largeur et un retournement» est supprimé,
- changement de numéro pour les ER 15 (agrandissement du cimetière) et 16 (agrandissement des jardins familiaux) qui deviennent 14 et 15
  
- rajout de servitudes de localisation :
  - > 16 : voirie et liaison piétonne (Clair Soleil) (parcelles AD67, AD68, AD69, AD71 et AD73)
  - > 17 : voirie, liaison piétonne et aire de stationnement (Encornet) (parcelles AP105, AP106, AP173 et AP174)
  - > 18 : pour programme de logements (parcelle AP117)
  - > 19 : pour programme de logements (parcelles AP173 et AP174)
  - > 20 : pour programme de logements (parcelle AP48)

Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues Liste des emplacements réservés			
Numéro des opérations	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie des emplacements réservés
1	Doublement de l'A9	Etat	
2	Élargissement à 22 mètres de la RD610	Conseil Général	5 890 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un carrefour de la RD610	Conseil Général	290 m <sup>2</sup>
4	Élargissement à 12 mètres de la RD54	Conseil Général	3 870 m <sup>2</sup>
5	Élargissement à 12 mètres de la RD105	Conseil Général	1 420 m <sup>2</sup>
6	Élargissement à 12 mètres de la RD106	Conseil Général	880 m <sup>2</sup>
7	Élargissement à 12 mètres de la RD118E2	Conseil Général	3 980 m <sup>2</sup>
8	Élargissement à 12 mètres de voie	Commune	240 m <sup>2</sup>
9	Élargissement à 6 mètres de voie	Commune	250 m <sup>2</sup>
10	Création d'un équipement collectif	Commune	2 050 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de carrefour	Commune	150 m <sup>2</sup>
12	Élargissement à 8 mètres de voie	Commune	400 m <sup>2</sup>
13	Agrandissement d'un espace public	Commune	60 m <sup>2</sup>
14	Création d'une liaison de 7 m de largeur et d'un retournement	Commune	830 m <sup>2</sup>
15	Agrandissement du cimetière	Commune	5 960 m <sup>2</sup>
16	Aménagement de jardins familiaux	Commune	4 095 m <sup>2</sup>

## Liste actuelle des emplacements réservés

texte supprimé

texte rajouté

ER : Emplacement Réservé

SL : Servitude de Localisation

texte inchangé

N°		Désignation des opérations	Bénéficiaire	Surface de l'ER
1	ER	Doublement de l'A9	État	
2	ER	Élargissement à 22 mètres de la RD 610	Conseil Général	5 890 m <sup>2</sup>
3	ER	Aménagement d'un carrefour de la RD610	Conseil Général	290 m <sup>2</sup>
4	ER	Élargissement à 12 mètres de la RD 54	Conseil Général	3870 m <sup>2</sup>
5	ER	Élargissement à 12 mètres de la RD 105	Conseil Général	1 420 m <sup>2</sup>
6	ER	Élargissement à 12 mètres de la RD 1106	Conseil Général	880 m <sup>2</sup>
7	ER	Élargissement à 12 mètres de la RD 118E2	Conseil Général	3 980 m <sup>2</sup>
8	ER	Élargissement à 12 mètres de voie	Commune	240 m <sup>2</sup>
9	ER	Élargissement à 6 mètres de voie	Commune	250 m <sup>2</sup>
10	ER	Création d'un équipement collectif	Commune	2050 m <sup>2</sup>
11	ER	Aménagement de carrefour	Commune	150 m <sup>2</sup>
12	ER	Élargissement à 8 mètres de voie	Commune	400 m <sup>2</sup>
13	ER	Agrandissement d'un espace public	Commune	60 m <sup>2</sup>
14		Création d'une liaison de 7m de largeur et d'un retournement	Commune	830 m <sup>2</sup>
15 14	ER	Agrandissement du cimetière	Commune	5 960 m <sup>2</sup>
16 15	ER	Agrandissement des jardins familiaux	Commune	4 095 m <sup>2</sup>
16	SL	Voirie et liaison piétonne (Clair Soleil) (parcelles AD67, AD68, AD69, AD71 et AD73)	Montpellier Méditerranée Métropole	5 590 m <sup>2</sup>
17	SL	Voirie, liaison piétonne et aire de stationnement (Encornet) (parcelles AP105, AP 106, AP173 et AP174)	Montpellier Méditerranée Métropole	4 205 m <sup>2</sup>
18	ER	Programme de 3 à 5 logements (parcelle AP117)		1 940 m <sup>2</sup>
19	ER	Programme de 9 à 14 logements (parcelles AP173 et AP174)		3 580 m <sup>2</sup>
20	ER	Programme de 6 à 9 logements (parcelle AP48)		2 165 m <sup>2</sup>

La protection patrimoniale du centre ancien a déjà fait l'objet d'une attention particulière dans le PLU. Cependant, lors de diverses demandes au titre des droits des sols, des précisions sont apparues comme nécessaire pour encadrer parfaitement les enjeux patrimoniaux du centre ancien. Des outils complémentaires semblent intéressants à mettre en œuvre pour prolonger les protections déjà en place :

- Couverture des toitures
- Repérage du bâti au titre de l'article L.151-19 du CU
- Harmonisation des clôtures

---

## III.2. POINT 2 : COUVERTURE DES TOITURES

---

### III.2.1. JUSTIFICATION

---

Dans le PLU, les toitures doivent être impérativement en tuile canal ou romane. Cette obligation est tout à fait justifiée pour la préservation des grandes perspectives du village, mais trouve ses limites sur certains petits pans de toitures ayant des faibles pentes. En effet, techniquement, la tenue des tuiles canal n'est pas possible en-dessous d'une certaine pente. Ces cas se présentent pour des appentis, en général à l'intérieur de cours privées non visibles depuis l'espace public. Il est donc proposé d'accepter pour ces cas précis déjà existants la couverture en zinc (non visible depuis l'espace public et limité à 25% de la surface, avec une bonne intégration). Ce point est à décliner dans le règlement des zones UA, UB et UD, article 11 paragraphe sur les toitures.

### III.2.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement : article 11, section des toitures en UA, UB et UD

### III.2.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

code des modifications :

~~texte supprimé~~

nouveau texte

texte inchangé

#### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3/ les toitures

« Les toitures auront une pente d'environ 30%.

*Les couvertures sont réalisées en tuile "canal" ou «romane» de teinte "vieille".*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, les toitures de faible pente ne pouvant pas accueillir de manière satisfaisante une couverture en tuiles canal, la couverture zinc peut être autorisée sous réserve d'être situées (critères cumulatifs) :

- dans les pans de toiture ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles depuis l'espace public,
- dans les pans arrières de toiture, si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

*Les plaques de toiture peuvent être acceptées à condition :*

- qu'elles soient totalement recouvertes par des tuiles (de courant et de couvert),
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

*Les débords de toit sont au minimum de 30 cm. Ils sont réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas.*

*Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes. Les rives de toit saillantes sur pannes débordantes sont proscrites.*

*L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visibles depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.*

## **□ ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

3/ les toitures

« Les toitures auront une pente d'environ 30%.

*Les couvertures sont réalisées en tuile "canal" ou «romane» de teinte "vieillie".*

Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, les toitures de faible pente ne pouvant pas accueillir de manière satisfaisante une couverture en tuiles canal, la couverture zinc peut être autorisée sous réserve d'être situées (critères cumulatifs) :

- dans les pans de toiture ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles depuis l'espace public,
- dans les pans arrières de toiture, si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

*Les plaques de toiture peuvent être acceptées à condition :*

- qu'elles soient totalement recouvertes par des tuiles (de courant et de couvert),
- qu'elles soient invisibles de l'extérieur.

*Les débords de toit sont au minimum de 30 cm. Ils sont réalisés au moyen d'une corniche de pierre, d'une génoise de deux rangs de tuiles au moins ou d'un débord chevronné, habillé ou pas.*

*Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes. Les rives de toit saillantes sur pannes débordantes sont proscrites.*

*L'ouverture d'une terrasse en décaissé de toiture n'est pas acceptée dans les pans de toiture donnant sur l'espace public ou visible depuis l'espace public. Les terrasses peuvent éventuellement être acceptées dans les pans arrières de toiture ou comme solution de liaison entre bâtiments, si elles ne concernent qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.*

## □ ARTICLE UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Volumes, et façades et toitures

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

Pour les constructions existantes à la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU, les toitures de faible pente ne pouvant pas accueillir de manière satisfaisante une couverture en tuiles canal, la couverture zinc peut être autorisée sous réserve d'être situées (critères cumulatifs) :

- dans les pans de toiture ne donnant pas sur l'espace public ou non visibles depuis l'espace public,
- dans les pans arrières de toiture, si elle ne concerne qu'une proportion limitée de la surface couverte totale (25% maximum) et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

*Afin d'atteindre un caractère d'ensemble au quartier, il est recommandé pour les constructions :*

- d'être réalisées avec simplicité dans le respect de l'architecture languedocienne avec l'emploi de matériaux traditionnels.
- de former des volumes compacts, en évitant les verrues ou décrochés intempestifs.
- d'être recouvertes de toitures à simple ou double pente. Cependant les toitures terrasses ne sont pas interdites.

*Les toitures couvertes en tuiles canal ou romane seront de teinte vieillie et devront respecter un débord de toiture de 20 cm minimum par rapport au nu des murs de façade. Les débords de toiture sont interdits en rives.*

*Les appareils producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger aux articles 6, 7 et 10.*

*Les demandes d'autorisation d'aménager devront obligatoirement comprendre une palette présentant la gamme des teintes acceptables dans le secteur. La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie dans des tons de terre rompus excluant toute teinte trop claire ou trop vive. Elle sera choisie dans la gamme des teintes de la palette qui devra être obligatoirement annexée aux règlements des lotissements autorisés dans le secteur. Le blanc, les teintes vives et les tons brillants sont interdits.*





## III.3. POINT 3 : REPÉRAGE DU BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

### III.3.1. JUSTIFICATION

Dans le centre ancien de St Geniès des Mourgues, les façades reçoivent différents types de parement selon les caractéristiques du bâtiment. On distinguera :

- les façades en pierre de taille,
- les enduits,
- les rejointoiments.

En raison de la présence localement abondante d'une pierre calcaire aisée à travailler, le village de Saint-Geniès-des-Mourgues offre la particularité de posséder un certain nombre de constructions ou de façades entièrement bâties en pierres de taille, dont certains étaient déjà identifiés dans le diagnostic du PLU.



### Localisation des bâtiments en pierre de taille

Dans le cadre de la présente modification et la vérification de ces différents éléments patrimoniaux, certains autres bâtiments ont été recensés comme méritant une attention particulière.



## Localisation des bâtiments en pierre de taille - en bleu les éléments rajoutés

Ainsi, à Saint-Geniès-des-Mourgues, les bâtiments en pierre de taille sont au nombre d'une douzaine, soit environ 4,5% du bâti traditionnel.

Ils sont constitués de deux catégories :

- des bâtiments civils ou religieux à caractère historique,
- des habitations particulières.

### 1- Les bâtiments civils ou religieux à caractère historique :

Ces bâtiments sont au nombre de 4 :

L'église paroissiale, cadastrée A090 :

Ancienne abbatale du 15<sup>ème</sup> siècle, reconstruite sur les bases d'une chapelle du 11<sup>ème</sup> siècle, puis restaurée au 17<sup>ème</sup> et remaniée au 19<sup>ème</sup> (le clocher), l'église paroissiale est certainement l'édifice historique le plus emblématique du village.

Le château, cadastré A092, 399 :

L'ancienne abbaye fondée au 11<sup>ème</sup> siècle, remaniée notamment aux 15<sup>ème</sup>, 17<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> siècles a été vendue comme bien national à la Révolution. Le château occupe tout l'angle Nord-Ouest du bourg médiéval. L'ensemble comporte un long corps de logis principal érigé sur de puissantes caves voûtées en berceau, un puits commun, une terrasse haute dotée d'un accès direct à la tribune de l'église et des bâtiments annexes disposés autour de la grande cour. La longue façade aveugle donnant sur la rue de la Mairie montre par endroits un appareil de type à «carreaux et boutisses» en usage aux 13<sup>ème</sup> et 14<sup>ème</sup> siècles.

La mairie, cadastrée AO65, AO66 :

Construite en 1868 sur la place de l'Abbaye, l'ancienne Mairie-École aujourd'hui totalement dévolue au service de la vie municipale, présente, face à l'église paroissiale, une très belle façade en pierre de taille, de style Napoléon III.

## 2- Les maisons particulières :

Les maisons particulières en pierre de taille sont au nombre de 8 :

Un immeuble remarquable du 18<sup>ème</sup> siècle, cadastré AO480 :

Implanté sur le côté Est de la place de l'Abbaye, c'est un élégant immeuble dont les trois niveaux, séparés de bandeaux, sont coiffés par une corniche de belle prestance qui s'inscrit dans un séduisant rapport d'échelle avec l'église voisine.

5 maisons bourgeoises du 19<sup>ème</sup> siècle :

- la maison cadastrée AO 443, sur le Plan des Cafés,
- la maison cadastrée AO 444, rue de l'Égalité,
- la maison cadastrée AO 26, rue des Carrières,
- la maison cadastrée AO 544, avenue de Montpellier,
- la maison cadastrée AO 89, rue du Porche (1<sup>ère</sup> moitié du 20<sup>ème</sup> siècle).

Ces constructions en pierre de taille constituent la partie la plus prestigieuse du patrimoine architectural local. Elles avaient été signalées dans le diagnostic du PLU, mais aucune protection réglementaire n'avait été instituée.

La mise en œuvre de l'article L.151-19 (qui stipule «*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*») permettra d'identifier ces éléments patrimoniaux et rendra ainsi leur protection effective. Ces bâtiments patrimoniaux sont donc rajoutés sur les plans de zonage et le règlement est complété par des règles spécifiques sur ces bâtiments, présentées dans une annexes patrimoniale.

## III.3.2. LES DOCUMENTS MODIFIÉS

---

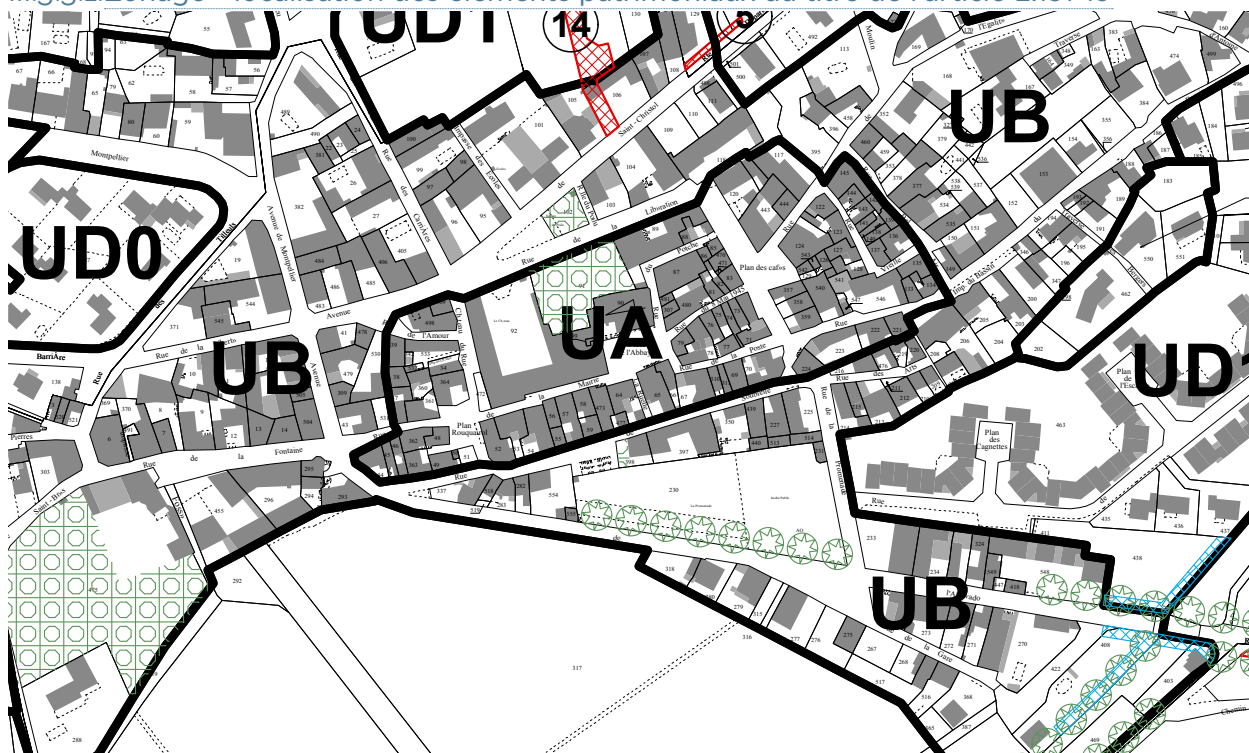
Il convient donc de modifier les documents du PLU suivants :

- Zonage : localisation les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU
- Règlement : articles 2 et 11 en UA et création d'une annexe patrimoniale du règlement.

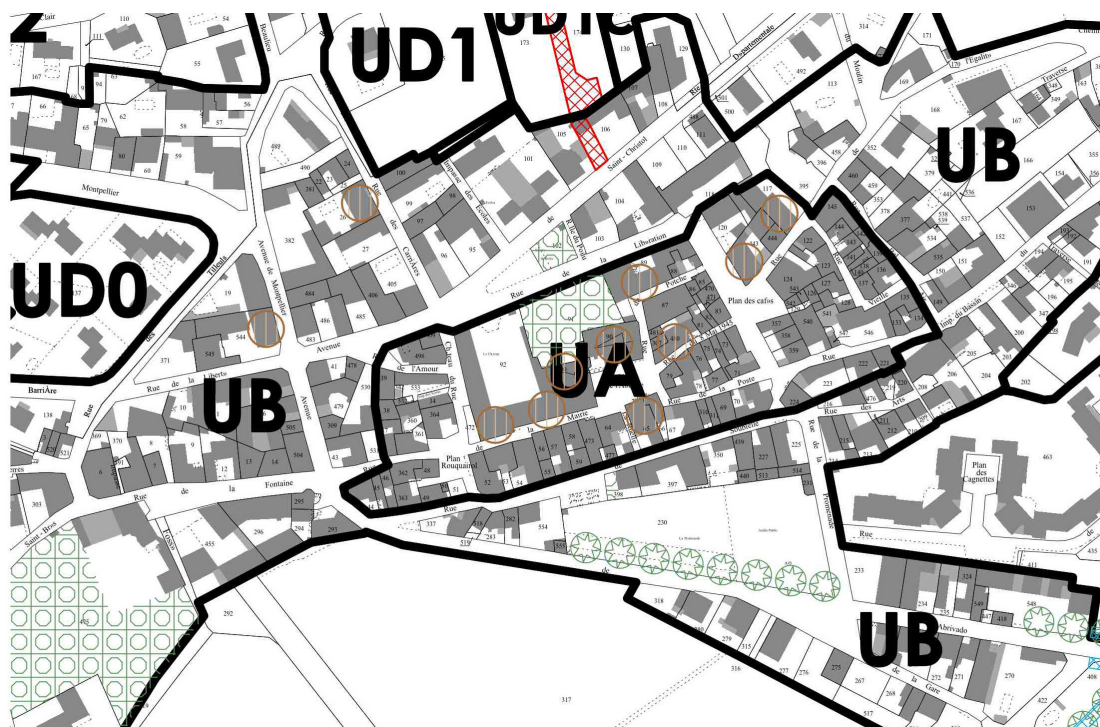


### III.3.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS

#### III.3.3.1. Zonage - localisation des éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19



Zonage et protection patrimoniale - AVANT



 Éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Zonage et protection patrimoniale - APRES

### III.3.3.2. Règlement

code des modifications :

texte supprimé

nouveau texte

texte inchangé

#### **□ ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Les constructions à usage d'artisanat et les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition :*

*- 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,*

*- que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le bâti environnant.*

*Tout projet à destination d'habitation comportant 1000 mètres carrés ou plus de surface de plancher devra obligatoirement affecter 30% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux.*

*Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), qu'elles n'entraînent pas pour le 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) et que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.*

Des éléments du patrimoine culturel à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les plans de zonage.

L'identification et les prescriptions afférentes sont précisées dans l'annexe «protection patrimoniale» du règlement.

#### **□ ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1/ les façades

Lors des interventions sur le bâti ancien, les éléments en pierre de taille seront préservés, ils seront remis en état, éventuellement reconstitués à l'identique et nettoyés.

Les façades intégralement en pierre de taille seront réparées, éventuellement reconstituées à l'identique, nettoyées à l'eau pressurisée, à l'aide de produits non-abrasifs et biodégradables. Elles pourront recevoir, en finition, l'application d'une patine à la chaux d'une teinte proche de celle de la pierre de support.

Les autres murs ou façades peuvent recevoir deux types de parements selon les caractéristiques du bâtiment :

– un enduit,

– un rejointoiement.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment :

— Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux...). Leur obturation est interdite.

- Aucune nouvelle ouverte n'est autorisée.
- Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.
- Tous les éléments de décors, modénatures,... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.

### III.3.3.3. Annexe au règlement

SAINT GENIES DES MOURGUES -  
SGM  
NUMEROS DE PARCELLE : AO 26, 54,65,  
66, 89, 90, 92, 153, 397, 399, 443,  
444, 480, 544  
CONSTRUCTIONS EN PIERRE DE  
TAILLE



#### Description sommaire

A Saint-Geniès-des-Mourgues, les bâtiments en pierre de taille sont au nombre d'une douzaine, soit environ 4,5% du bâti traditionnel.

Ils sont constitués de deux catégories :

- des bâtiments civils ou religieux à caractère historique,
- des habitations particulières.

#### 1- Les bâtiments civils ou religieux à caractère historique :

Ces bâtiments sont au nombre de 4 :

L'église paroissiale, cadastrée AO90

Le château, cadastré AO92, 399

La mairie, cadastrée AO65, 66

#### 2- Les maisons particulières :

Les maisons particulières en pierre de taille sont au nombre de 8 :

Un immeuble remarquable du 18ème siècle

- la maison cadastrée AO307, 480

5 maisons bourgeoises du 19ème siècle :

- la maison cadastrée AO 443, sur le Plan des Cafés,
- la maison cadastrée AO 444, rue de l'Égalité,
- la maison cadastrée AO 26, rue des Carrières,
- la maison cadastrée AO 544, avenue de Montpellier,
- la maison cadastrée AO 89, rue du Porche (1ère moitié du 20ème siècle).



### Prescriptions

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié, en application de l'article L. 151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, ou de continuité écologique, devront être précédés d'une déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme.

Leur destruction ou transformation est interdite; leur mise en valeur dans leur intégrité physique et patrimoniale est obligatoire, notamment :

- Les ouvertures existantes doivent être maintenues dans leur totale intégrité (dimensionnement, typologie, encadrements, matériaux...). Leur obturation est interdite.
- Aucune nouvelle ouverte n'est autorisée.
- Tous les éléments en pierre de taille doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.
- Tous les éléments de décors, modénatures,... doivent être maintenus, entretenus, voire remplacés s'ils sont trop dégradés.

### La restauration des ouvrages en pierre de taille

Préalablement à l'engagement de travaux de ravalement ou de restauration d'une façade, il est essentiel d'effectuer un diagnostic sérieux des causes de sa dégradation.

#### 1- Les pathologies les plus courantes

La pierre de construction presque exclusivement utilisée dans le bâti traditionnel de Saint-Geniès-des-Mourgues est la pierre locale communément dénommée "pierre de Castries" dont le banc continue d'être exploité dans deux carrières situées sur la commune voisine de Beaulieu.

La pierre de Castries qui a été beaucoup utilisée dans les constructions de Montpellier, est un calcaire "demi ferme" très apprécié pour son grain fin et sa facilité de taille. Mais, avec un taux de "porosité ouverte" de 30% et un coefficient élevé d'absorption d'eau par capillarité, cette pierre est vulnérable à la présence de l'eau et doit donc en être protégée.

C'est pourquoi, outre la vétusté ou les désordres structurels, la cause principale de dégradation des façades résulte pour l'essentiel de la présence plus ou moins grande d'humidité dans les murs selon un phénomène dit de "remontées capillaires".

En effet, il faut considérer que les murs anciens, construits en moellons calcaires hourdés à la chaux maigre, sans barrière étanche à leur base, fonctionnent comme des éponges vis à vis du sol support. L'humidité ascensionnelle contenue dans les murs fonctionne comme une pompe permanente dont le seul exutoire est de migrer à la surface des parois où elle s'évapore. Or, l'eau provenant du sol est



chargée de sels minéraux (chlorures, sulfates, nitrates...) qui sont les véritables responsables de la dégradation de la pierre : quand l'eau s'évapore, les sels se dilatent par cristallisation et font exploser le matériau support.

Or, depuis le début du 20<sup>ème</sup> siècle, la présence d'eau dans le sol s'est conséquemment accrue, principalement en raison la médiocre étanchéité des nombreux réseaux installés sous les voies (eau potable, eaux usées, eaux pluviales...). Mais aussi du fait de la quasi impossibilité d'évacuer ce surcroît d'eau par l'évaporation naturelle, les sols adjacents aux maçonneries ayant progressivement reçu des revêtements étanches tant à l'intérieur (dallages béton) qu'à l'extérieur (bitume). Dans le centre ancien, les murs restent donc, le plus souvent, le seul exutoire de l'humidité du sol. D'où l'accroissement de la capillarité ascensionnelle et l'apparition de desquamations visuellement très pénalisantes qui peuvent, parfois, s'étendre jusqu'au premier étage.

## 2- Les travaux préventifs préalable à la restauration des façades

Des mesures préventives de traitement de l'humidité doivent impérativement être prises avant l'engagement de travaux de restauration si l'on ne veut pas voir, quelques années plus tard, les mêmes phénomènes produire les mêmes effets.

Les mesures préventives les plus courantes sont les suivantes :

### 2-1/ Un dispositif indirect

C'est la réalisation d'un vide ventilé sous les dallages du rez-de-chaussée qui entraîne l'aération du sol et réduit d'autant la présence d'humidité dans les murs. Ce procédé qui impose une réfection complète des sols, est d'une grande efficacité lorsqu'il est mis en œuvre avec la rigueur requise.

### 2-2/ Des mesures directes

Les dispositifs les plus usités sont les suivants :

- mécanique : insertion de plaques d'acier à la base des murs (très onéreux),
- chimique : injection de résines en pied de murs,
  - électrique : inversion de la polarité du mur qui aboutit à l'inversion de la capillarité.

Le choix des mesures préventives les mieux adaptées impose un diagnostic technique et le recours à des professionnels qualifiés.

## 3- Les travaux de restauration des façades en pierre de taille

### 3-1/ Le nettoyage

Le nettoyage de la pierre de taille peu encrassée peut se réaliser à l'eau claire et à la brosse végétale, avec addition éventuelle d'une lessive biodégradable.

On ne cherchera pas à rendre au parement une teinte uniforme à tous prix. Le sablage et tous autres moyens mécaniques abrasifs sont à éviter car ils fragilisent le calcin, couche carbonatée protectrice de la pierre.

Au sablage, on préférera le micro-sablage ou "gommage" qui s'effectue, au moyen d'un matériel spécifique, par projection de micro-fines adaptées à la pierre calcaire.

Pour le lavage à l'eau comme pour le gommage, la pression ne doit pas dépasser 2 bars.

### 3-2/ La réparation de la pierre

Les travaux de réparation des façades en pierre de taille doivent être confiés à des professionnels de la pierre. Ils comportent :

*Les travaux de remplacement de pierre.*

Pour les parties très endommagées il sera procédé au remplacement de la pierre par refouillement sur 10-12cm minimum, avec une découpe de préférence au droit des joints, et la repose "en tiroir" d'une pierre neuve. Le scellement des parties neuves sera effectué au mortier de chaux.

La chaux est un carbonate de calcium obtenu par calcination de pierres calcaires. C'est donc le liant par excellence pour tous les travaux de hourdage ou de jointoiement des maçonneries en pierre calcaire telle que la pierre de Castries.

Pour le hourdage ou de jointoiement on utilisera une chaux hydraulique naturelle. Pour les patines de surface, on préférera une chaux aérienne.

*Les travaux de réparation.*

Les reprises ponctuelles ou de faible épaisseur pourront être réalisées au moyen d'un mortier de réparation composé sur chantier, à base de chaux, de sable et de recoupe de pierre de même nature que la pierre du parement.

### 3-3/ Le traitement des joints

Les joints en bon état seront conservés. Les joints lacunaires ou dégradés seront purgés en veillant à ne pas épaufrer la pierre.

Le mortier de jointoiment sera confectionné avec de la chaux et un sable fin de la teinte de la pierre.

Le traitement des joints sera effectué par fichage, éventuellement en plusieurs passes, et sa finition sera lissée au nu du parement

### 3-4/ La protection de la pierre

Le procédé le mieux adapté à la protection d'un mur en pierre de taille est, de loin, l'application d'une patine à la chaux. La patine est un lait de chaux aérienne peu dosé en chaux qui sera appliqué en deux passes. La patine doit rester transparente ne pas cacher la pierre.

L'application d'une patine sur les façades en pierre de taille, procédé employé depuis le Moyen-Âge, apporte un triple bénéfice :

- elle permet de remplir les pores de la pierre et d'empêcher la pollution de s'y loger,
- elle améliore l'étanchéité de la paroi tout en restant respirante,
- elle permet d'unifier la teinte de la façade, surtout après des reprises de pierres neuves, toujours plus claires.

---

## III.4. POINT 4 : HARMONISATION DES CLÔTURES

---

### III.4.1. JUSTIFICATION

---

La formulation des clôtures n'est pas harmonisée entre la zone UA et UB et la formulation «grille en fer forgé» est trop limitative. Il est proposé de remplacer cette formulation par un «barreaudage vertical» correspondant d'avantage à l'objectif visuel attendu.

En affinant la règle, il s'est avéré nécessaire d'ajuster aussi la hauteur du muret de soutien de la grille, pour respecter les proportions des clôtures existantes. La hauteur du muret initialement prévue à 1m maximum aura une hauteur entre 0,60m et 1m.

### III.4.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, articles 11 aspect extérieur des constructions, paragraphe 4 clôtures des zones UA et UB

### III.4.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

code des modifications :

~~texte supprimé~~

nouveau texte

texte inchangé

#### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS -

4/Clôtures

*Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel du village.*

*Leur hauteur ne dépasse pas 2.00m du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant, en continuité.*

Sur les limites avec le domaine public ou les limites séparatives, les clôtures seront soit :

- un mur plein, d'une hauteur maximale de 2 mètres;
- un soubassement bâti (hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre) surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne dépassant pas 2 mètres.

*Ils sont réalisés en moellons jointés "à fleur". À défaut, ils sont obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les finitions de type tyrolienne, écrasée ou brute de projection sont exclues.*

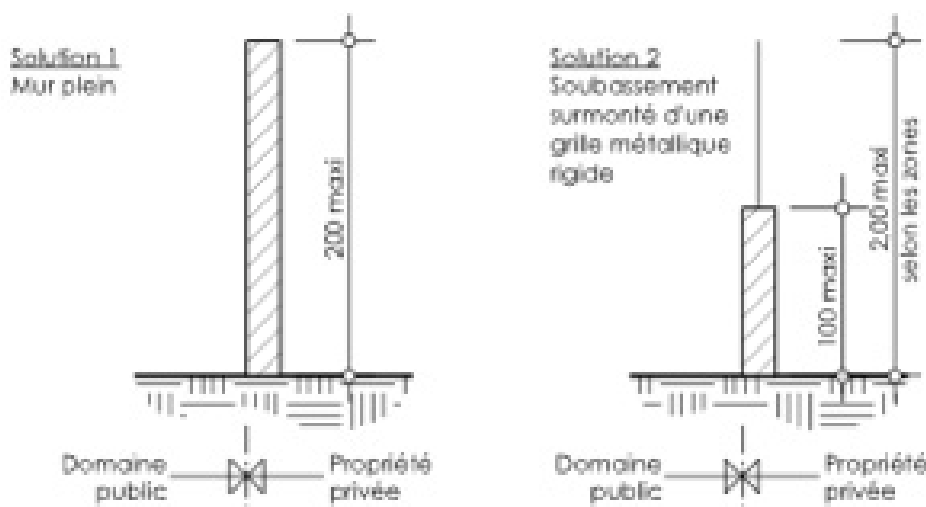
*La tête du mur est recouverte d'un chaperon maçonné et enduit, de forme arrondie ou bien d'un couronnement constitué de pierres de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes ne sont pas acceptés.*

## □ ARTICLE UB11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 4/Clôtures

Sur les limites avec le domaine public ou les limites séparatives, les clôtures seront soit :

- un mur, d'une hauteur maximale de 2 mètres;
- un soubassement bâti (hauteur minimale de 1 mètre comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre) surmonté d'une grille en fer forgé ou aspect similaire métallique d'une grille métallique à barreaudage vertical, la hauteur totale de la clôture ne dépassant pas 2 mètres.



### Les murs

Les murs séparatifs et les murs de clôture doivent être conçus sur le modèle traditionnel du village.

Leur hauteur ne dépasse pas 2.00m du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant, en continuité.

Ils sont réalisés en moellons jointés "à fleur". À défaut, ils sont obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les finitions de type tyrolienne, écrasée ou brute de projection sont exclues.

La tête du mur est recouverte d'un chaperon maçonné et enduit, de forme arrondie ou bien d'un couronnement constitué de pierres de taille ou d'éléments préfabriqués légèrement saillants. Les couronnements réalisés en tuiles rondes ne sont pas acceptés.

### Les grilles

Leur hauteur ne dépasse pas 2.00m du côté du terrain le plus haut, sauf en cas de prolongement d'un mur existant, en continuité.

Le soubassement (hauteur maximale de 40 cm comprise entre 0,60 mètre et 1 mètre) est réalisé en moellons jointés "à fleur". À défaut, ils sont obligatoirement revêtus d'un enduit taloché et teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales. Les finitions de type tyrolienne, écrasée ou brute de projection sont exclues. Surmonté d'une grille et doublé d'une haie végétale.

---

## III.5. POINT 5 : ENCADREMENT DE LA ZONE UD3

---

### III.5.1. JUSTIFICATION

---

Le secteur UD3 est un secteur pavillonnaire relativement diffus où l'organisation viaire et les équipements sont peu présents.

Ce secteur est composé d'un tissu lâche (grandes parcelles entre 2000m<sup>2</sup> et 5000 m<sup>2</sup>), aéré et largement végétalisé qu'il convient d'encadrer et de préserver. Le PLU actuel, avec un coefficient d'emprise au sol de 60% et un minimum de 50% d'espace libre de pleine terre, permet une intensification trop importante de nature à remettre en cause son caractère paysager spécifique. L'emprise au sol est en effet identique aux autres secteurs UD, pourtant plus denses.

Il convient donc d'augmenter le pourcentage d'espace libre de pleine terre à 60% et d'adapter en cohérence le coefficient d'emprise au sol à 30% maximum.

### III.5.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, article 9 du secteur UD3

### III.5.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

#### III.5.3.1. Règlement Ajuster de l'article 9 de la zone UD3

code des modifications :

texte supprimé

nouveau texte

texte inchangé

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL**

*En zone UD<sub>0</sub>*

*L'emprise au sol totale des constructions existantes définit l'emprise au sol maximale à ne pas dépasser. Les surfaces en pleine terre existantes doivent être conservées.*

*En zone UD<sub>1</sub>, UD<sub>1b</sub>, UD<sub>2</sub>, UD<sub>3</sub>*

*L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 50% de l'espace libre devant rester en pleine terre.*

En zone UD3

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 60% de l'espace libre devant rester en pleine terre.



---

## III.6. POINT 6 : SECTEUR UES

---

### III.6.1. JUSTIFICATION

---

Le secteur UEs est un secteur d'activités spécifiques, destiné à du stockage, avec des petites tailles de parcelles. L'emprise au sol du PLU («*L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 50% de l'espace libre devant rester en pleine terre.*») n'est pas adaptée à la petite taille des parcelles et à la réalité de l'usage attendu : en effet, ce secteur a été conçu dans le cadre du quartier vigneron comme des volumes de stockage dans une continuité bâtie le long de la voie. L'emprise au sol est trop faible et ne permet pas d'atteindre cette forme urbaine. Il est donc proposé de déréglementer l'emprise au sol pour le secteur UEs.

Par ailleurs, en l'absence de précision pour les entrepôts ce secteur doit respecter les règles de stationnement des activités («*activité : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher*»), ce qui est très pénalisant et n'est pas adapté à une activité de stockage qui ne génère pas de besoin en stationnement. Il est proposé de fixer une règle spécifique pour la catégorie «entrepôt», à savoir : entrepôt : 1 place de stationnement par tranche complète de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec un minimum de 1 place.

### III.6.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, articles 9 et 12 de la zone UEs

### III.6.3. PRÉSENTATION DE MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

code des modifications :

~~texte supprimé~~

nouveau texte

texte inchangé

#### III.6.3.1. Déréglementer l'emprise au sol UEs, article 9

##### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

En UEs, l'emprise au sol est non réglementée.

Mis à part la zones UEs, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle, un minimum de 50% de l'espace libre devant rester en pleine terre.

#### III.6.3.2. Ajuster l'article 12 en Ues

##### **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Selon la destination de la construction, le nombre d'emplacements doit être au moins égal à :

- commerces : une place par quarante mètres carrés de surface de plancher ;

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par dix mètres carrés de surface de plancher ;

- bureaux : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;

- activité : une place par vingt-cinq mètres carrés de surface de plancher ;

- habitats : deux places par logement pour des logements de surface de plancher inférieure à 80 mètres carrés ; trois places par logement pour des logements de surface de plancher supérieure ou égale à 80 mètres carrés.

- entrepôt : 1 place de stationnement par tranche complète de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec un minimum de 1 place.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les substitutions de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent: obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé ou participation financière.*



---

## III.7. POINT 7 : TERRASSE EN IAU1

---

### III.7.1. JUSTIFICATION

---

Le recul imposé des terrasses par rapport à la limite séparative crée des difficultés d'application sur des petites parcelles, lorsque les terrains ont une légère déclivité, ce qui est fréquemment le cas sur la commune. Les terrasses sont, en effet, naturellement implantées sur l'altimétrie du seuil intérieur des maisons. La différence de niveau avec le terrain naturel est difficile à rattraper, tout particulièrement sur les petites parcelles, pouvant créer une rupture importante, dangereuse pour les enfants.

Pour éviter cette rupture de niveau, il est proposé d'autoriser l'implantation des terrasses en limites séparatives, ce qui permet de traiter l'altimétrie sur l'ensemble de la parcelle. En effet, dans les cas de petites parcelles, il peut s'avérer nécessaire d'implanter les terrasses en limite séparative pour gérer la différence de niveau directement sur la limite (muret) ou de laisser la pente du terrain sous la terrasse (évitant ainsi la dangerosité du dénivelé).

### III.7.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, article 7 de la zone IAU1

### III.7.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

code des modifications :

texte supprimé

nouveau texte

texte inchangé

#### **ARTICLE 7 DE LA ZONE IAU1, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN LIMITES SÉPARATIVES**

##### En secteur IIAU et IAU2

*Les constructions doivent être implantées soit avec un recul soit en limites séparatives sauf cas particulier des terrasses et des piscines. Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative 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 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,30 m de profondeur.*

*Cas particulier des terrasses : Les terrasses pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite séparative et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

*Cas particulier des piscines : Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite séparative et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

*Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.*

##### En secteur IAU1

*Les constructions doivent être implantées soit avec un recul soit en limites ~~sauf cas particulier des terrasses et des piscines~~. Dans le cas d'une implantation en recul, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment*

*au point le plus proche de la limite séparative 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 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,30 m de profondeur .*

Cas particulier des terrasses : Les terrasses, **excepté celles implantées en limite séparative**, pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite séparative et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

*Cas particulier des piscines : Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite séparative et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.*

*Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.*

---

## III.8. POINT 8 : SIMPLIFICATION DES IMPLANTATIONS EN SECTEURS UD1, UD2 ET UD3

---

### III.8.1. JUSTIFICATION

---

Les règles des articles 6 et 7 des secteurs UD1, UD2, UD3 sont à simplifier, au regard des difficultés d'instruction.

Certaines règles sont à ajuster :

- Il n'y a pas lieu de faire de différence entre la taille des parcelles (inférieures ou supérieures à un seuil de 900 m<sup>2</sup>) ni de faire de différence de traitement entre un projet d'ensemble et une opération isolée : en effet, les objectifs urbains (formes urbaines et volumétrie) sont réfléchis afin d'assurer la qualité urbaine et ne dépendent de l'assiette foncière du projet ou du montage opérationnel (projet d'ensemble ou opération isolée) ;
- Le recul de 4m des limites séparatives n'existe qu'en UD1, les autres secteurs UD2 et UD3 imposent 3 mètres. Ce recul plus important en UD1 n'est pas adapté à la densité pourtant plus forte en UD1 ;
- Il convient de limiter la longueur des constructions en limites séparatives à une longueur cumulée de 12m, afin de limiter les conflits de voisinage et les effets d'ombrage. Cependant, pour un meilleur usage des parcelles et pour ne pas pénaliser les implantations en angle de parcelle, il est souhaitable d'augmenter à 17m dans les cas d'implantation en angle de parcelle (retour possible de 5m du bâtiment implanté en angle).

### III.8.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, article 6 de la zone UD1 et article 7 des zones UD2 et UD3.

### III.8.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

code des modifications :

texte supprimé

nouveau texte

texte inchangé

#### **ARTICLE 6 DE LA ZONE UD1, IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*En zone UD1*

*Les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50 mètres, doivent être implantées soit à l'alignement des voiries et emprises publiques ou privées à usage collectif (hors chemins piétonniers), soit à une distance minimum de 4 mètres 3 mètres à compter de ce même alignement.*

En outre, les constructions réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble seront réalisées dans une recherche de cohérence urbaine, en privilégiant l'alignement des bâtiments les uns par rapport aux autres et les continuités urbaines.

- Cas particulier des parcelles de moins de 900m<sup>2</sup> : les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50, peuvent être implantées à l'alignement des voiries et emprises publiques.
- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

— Cas particulier en bordure des passages et espaces piétonniers : des implantations différentes peuvent être admises.

#### □ **ARTICLE 7 DES ZONES UD2 ET UD3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*En zone UD2 et UD3*

*Les constructions doivent être implantées soit avec un recul (hors débord de toiture autorisé dans la limite de 0,30 mètre de débord) au moins égal à 3 mètres et jamais inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ( $L=H/2$ ), soit en limite séparative, sauf cas particulier des piscines (voir paragraphes « dans toutes les zones UD »).*

Une Des constructions est sont autorisées en limite séparative et pourront être adossées aux constructions voisines déjà implantées en limite séparative et présenter un gabarit sensiblement identique à ces dernières. Cette Ces constructions implantées en limite ne peuvent dépasser en cumul 12 mètres de longueur sur l'ensemble des limites séparatives, sauf en cas de constructions implantées en angle de parcelle où le cumul de longueur est porté à 17 mètres . Ces constructions en limite séparative auront une hauteur maximale de 4,5 mètres à l'intérieur d'une bande de 3 mètres le long de la limite séparative.

---

## III.9. POINT 9 : RECTIFIER UNE ERREUR MATÉRIELLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

---

### III.9.1. JUSTIFICATION

---

La modification simplifiée n°1 avait prévu de modifier l'article 1 sur les affouillements et exhaussements des sols sur l'ensemble des zones, mais cet ajustement n'a pas été réalisé dans la zone Ues. Il s'agit d'une erreur matérielle de compilation du PLU.

Il y a donc lieu de rectifier cette formulation.

### III.9.2. DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Il convient donc de modifier le document du PLU suivant :

- Règlement, article 1 en UEs

### III.9.3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS - AVANT/APRÈS - RÈGLEMENT

---

#### □ **ARTICLE 1 EN UES**

code des modifications :

~~texte supprimé~~

nouveau texte

texte inchangé

*Sont interdites les constructions destinées à :*

- l'habitat ;
- l'industrie ;
- les bureaux ;

*Sont également interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :*

- le stationnement de caravanes ;
- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie de plus de 50 mètres carrés et/ou d'une profondeur de plus de 2 mètres **sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction** ;
- les piscines ;
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les antennes relais téléphoniques.



---

## IV. SYNTHÈSE DES DOCUMENTS MODIFIÉS

---

Les documents modifiés sont :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles est rajoutée une OAP sur le secteur Encornet;
- la liste des emplacements réservés (ajustés dans le secteur Encornet) avec notamment l'ajout des servitudes de localisation;
- le règlement pour les divers ajustements réglementaires ;
- le zonage : pour localiser les éléments du patrimoine au titre de l'article L.151-19, mettre à jour les emplacements réservés, positionner les servitudes de localisation et ajuster le zonage.

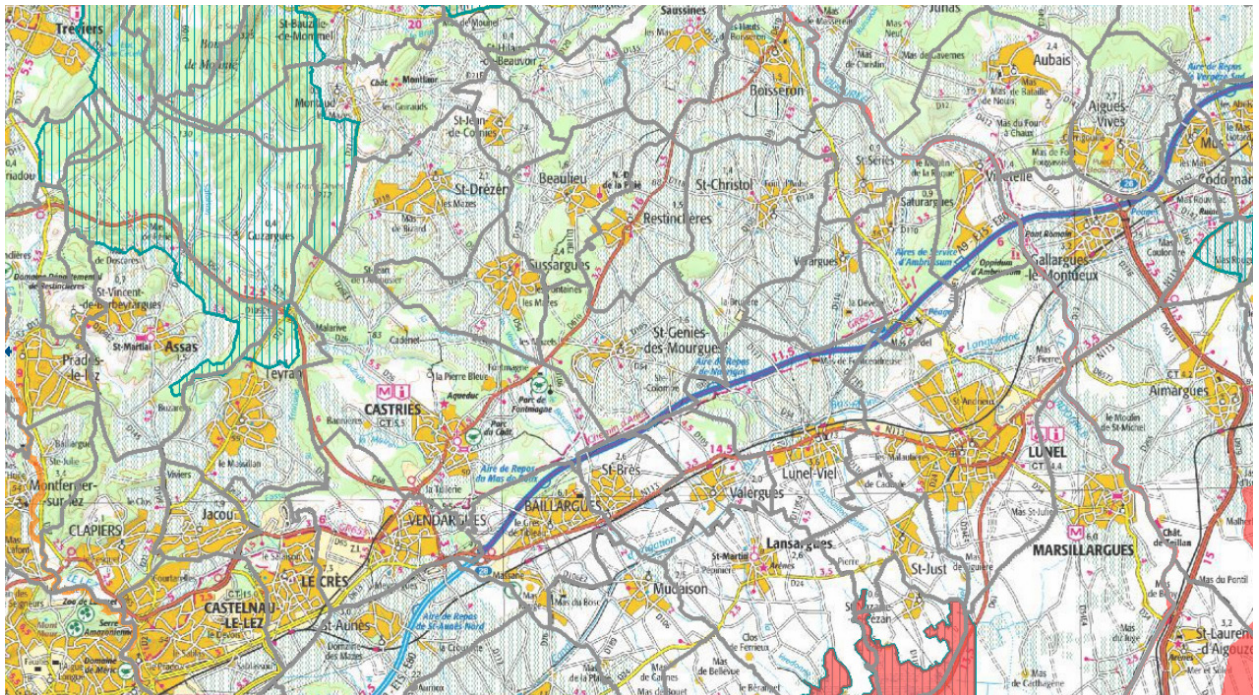
---

## V. INCIDENCES NATURA 2000

---

---

### V.1. LES SITES NATURA 2000



### Localisation des sites Natura 2000 - site internet DREAL

Aucun site Natura 2000 ne se situe sur la commune de Saint-Génies-des-Mourgues, ni sur aucune des communes limitrophes.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent à environ 7/8km de la commune :

- Directive oiseaux n°FR9112004 «Hautes Garrigues de Montpellierais», vers le Nord-Ouest de la commune.
- Directive Habitat n°FR9101408 «Etang de Mauguio».



---

## V.2. ABSENCE D'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

### V.2.1. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT

---

La modification a pour objet de préciser l'usage des sols dans des secteurs déjà urbanisés ou déjà identifiés à urbaniser de Saint-Geniès-des-Mourgues, dans le respect du PADD du PLU.

#### □ MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITÉ

Les différentes interventions de la modification se situent dans le village, en dehors d'espaces naturels protégés (hors Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, ...) et d'éléments de biodiversité (en dehors de la trame verte et bleue, aucun élément répertorié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).

Un des sujets de la modification (point 5) est de maintenir un pourcentage d'espace végétalisé dans la zone UD3, ce qui favorisera la biodiversité commune.

> Aucune incidence négative sur les milieux naturels et la biodiversité.

#### □ RESSOURCE EN EAU

##### ■ eau potable

Au regard du point 1 de la modifications (les autres points n'étant pas concernés par le périmètre de protection), le PLU n'augmente pas la vulnérabilité liée aux périmètres de protection de captage.

La commune est alimentée en eau potable par l'unité de distribution UDI du Bérange du Syndicat Mixte de Garrigues-Campagne (SGC), qui en cas d'incident sur une de ces ressources, peut être secourue par l'UDI Fontbonne Bas service via le réservoir de la Pierre Plantée et par l'UDI de Malrives via la conduite de liaison entre Malrives et Castries.

Les ressources sollicitées en temps normal sont deux captages : le captage du Bérange situé sur la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues et le captage de Candinières situé sur la commune de Castries.

L'augmentation possible de la population envisagée lors du PLU en vigueur (comprenant une trentaine de logements sur les secteurs Encornet et Clair Soleil) a été mise en parallèle avec les capacités de la ressource. Cette ressource en eau permet largement de satisfaire aux besoins générés.

Du fait du récent classement en Zone de Répartition des Eaux de la masse d'eau souterraine des molasses de Castries, le Syndicat Garrigues Campagne a prévu la construction d'une unité de potabilisation des eaux de BRL (eau du Rhône), située sur le secteur de Fontbonne, d'une capacité nominale de 6000 m<sup>3</sup>/j et dont la mise en service pourrait intervenir en 2020. Le 24 avril 2017 le Comité syndical du Syndicat Garrigues Campagne a délibéré sur l'adoption du marché de maîtrise d'œuvre. Le dimensionnement de cette première tranche est basé sur le déficit global du Syndicat à l'horizon 2030. Une seconde tranche est envisagée pour l'horizon temporel suivant.

Ainsi, la ressource est en adéquation avec les projets situés secteurs d'Encornet et Clair Soleil représentant une trentaine de logements supplémentaires.

> Aucune incidence négative sur la ressource en eau.

##### ■ assainissement

Les secteurs impactés par la modification, localisés dans l'enveloppe urbaine principale, sont situés en assainissement collectif au schéma directeur d'assainissement.

Les effluents de la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues sont traités par la station d'épuration intercommunale Saint-Geniès-des-Mourgues – Sussargues mise en service en 2016 et d'une capacité de traitement de 7 200 EH.

Sa capacité nominale est exploitée à hauteur de 85 % (charge maximale en entrée de 6 055 EH en 2016, source : assainissement.gouv).

Au regard de la capacité résiduelle de la STEP, celle-ci est en mesure d'accepter les effluents supplémentaires induits par le projet d'une trentaine de logements sur les secteurs d'Encornet et Clair Soleil. Ces besoins futurs en termes de capacité de traitement des eaux usées avaient déjà été évalués dans le cadre du PLU en vigueur.

> Aucune incidence négative sur les rejets d'assainissement.

■ Qualité des eaux superficielles et souterraines

L'objet de la modification du PLU n'engendre pas d'évolution de l'occupation du sol dans les différentes zones du plan graphique, et ne prévoit pas de projet à rejets polluants.

> Aucune incidence sur la qualité des eaux superficielles et souterraines.

## □ PAYSAGE

La modification n°1 du PLU n'engendre pas d'incidences négatives sur les grandes perspectives paysagères du SCoT. En effet, aucune intervention ne porte atteinte ici au grand paysage.

Il en va de même pour les enjeux paysagers identifiés au PLU en vigueur. Les adaptations de la modification n°1 ne portent pas atteinte aux grandes perspectives du village et aux enjeux paysagers du PLU en vigueur (pas d'incidences sur les éléments paysagers (alignements d'arbres, parcs, ...) du village).

Au contraire, les différents objets de la modification ont pour objectif de mieux encadrer, en termes de qualité, le paysage urbain, notamment par la requalification de l'entrée de ville route de Saint Christol, ainsi que par l'encadrement de l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions sur le secteur d'Encornet (point 1). Le point 5 de la présente modification, relatif à l'ajustement du règlement de la zone UD3 afin d'y augmenter le pourcentage d'espace libre de pleine terre, permet le maintien d'un pourcentage d'espace végétalisé dans la zone UD3, dans le but de conserver son caractère paysager spécifique.

> Incidences positives sur la préservation et le renforcement de la qualité paysagère du territoire

## □ PATRIMOINE CULTUREL

Certains secteurs impactés par la modification se trouvent au sein de zones de présomption de prescription archéologique. Au regard des différentes adaptations de la modification du PLU, il n'y a pas d'incidences négatives sur ces zones.

En ce qui concerne plus particulièrement le patrimoine culturel et bâti, plusieurs des objets (points 2, 3 et 4) de la modification ont pour objectif de mieux préserver le patrimoine architectural et culturel bâti du village (clôtures et toiture en centre ancien, identification d'éléments du patrimoine par l'article L.151-19).

> Incidence positive sur le patrimoine culturel.

La commune de Saint-Geniès-des-Mourgues n'est pas concernée par un Site Patrimonial Remarquable, ainsi la présente modification n'engendre pas d'incidences ici.

## □ RISQUES

Les différents points de la modification ne concernent aucun secteur soumis à un quelconque risque.

Les modifications apportées, de l'ordre de la qualité urbaine et paysagère, ne sont pas de nature à augmenter ou à créer un risque pour les biens ou les personnes.

- > Aucune incidence sur les risques

#### DÉCHETS

Les modifications apportées, de l'ordre de la qualité urbaine et paysagère, ne sont pas de nature à avoir un effet sur les déchets.

- > Aucune incidence sur les déchets

#### BRUIT

Les différents secteurs de la modification ne sont concernés par aucune servitude ou nuisance de bruit. Seule la cave coopérative, à proximité, est une source de bruit, mais relativement ponctuellement dans l'année, en période de vendanges. L'urbanisation à proximité est organisée sous forme de placette qui tourne le dos à la cave, pour limiter l'impact des nuisances sonores dans les constructions et les espaces de vie.

Les modifications apportées, de l'ordre de la qualité urbaine et paysagère, ne sont pas de nature à avoir un quelconque effet sur le bruit.

- > Aucune incidence sur le bruit.

#### ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHÉRIQUES

Les modifications apportées, de l'ordre de la qualité urbaine et paysagère, ne sont pas de nature à avoir un quelconque effet sur les énergies et les pollutions atmosphériques. Bien au contraire, la modification organise l'urbanisation dans les abords du centre ancien pour en favoriser la densification, au plus proche des commerces et services, avec une facilitation des modes doux (permettra de réduire la consommation d'énergie et la pollution atmosphérique).

- > Aucune incidence sur les énergies et les pollutions atmosphériques.

Considérant que la modification a pour objet d'améliorer l'organisation urbaine, le stationnement, les clôtures, la protection des éléments patrimoniaux au sein du tissu bâti constitué ;

Considérant que ces différents ajustements ne modifient que très peu l'utilisation du sol et qu'aucune consommation d'espace n'est prévue, l'ensemble de ces modifications étant entièrement inclus dans la zone urbaine existante ;

Considérant qu'aucune incidence sur les sites Natura 2000, par ailleurs très éloignés du village, n'est à prévoir;

La présente modification est donc sans incidence sur l'environnement.

## V.2.2. RESPECT DE LA PRISE EN COMPTE DES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

---

La modification du PLU fera l'objet d'un envoi à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour «examen au cas par cas» qui décidera si le dossier doit être soumis ou non à évaluation environnementale.

**[ Au regard des dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme, et compte tenu des objets de la présente modification, le dossier n'a pas d'impact sur l'environnement susceptible de faire l'objet d'une évaluation environnementale.**

---

## VI. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

---

L'article L. 153-31 dispose que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide:

1- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;

2- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;

3- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.»

**[ Le présent projet n'est pas concerné par l'article L.153-31 (révision générale) et est donc bien du ressort d'une modification du PLU.**

L'article L.153-41 soumet à enquête publique la procédure de modification :

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet:

1- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;

2- Soit de diminuer ces possibilités de construire;

3- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code»

**[ La présente modification du PLU de Saint-Geniès-des-Mourgues a pour l'objet d'intégrer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans un secteur déjà urbanisé et d'ajuster la partie réglementaire (zonage et règlement) de zones urbaines visant à affiner le droit à construire - Cette modification du PLU doit être soumise à enquête publique, car elle a notamment vocation à diminuer localement des droits à construire.**

**[ Il s'agira par conséquent d'une procédure de modification de droit commun du PLU.**

### VI.2.1. RESPECT DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

---

Le seul axe du P.A.D.D. du PLU concerné par le projet est l'axe 2.

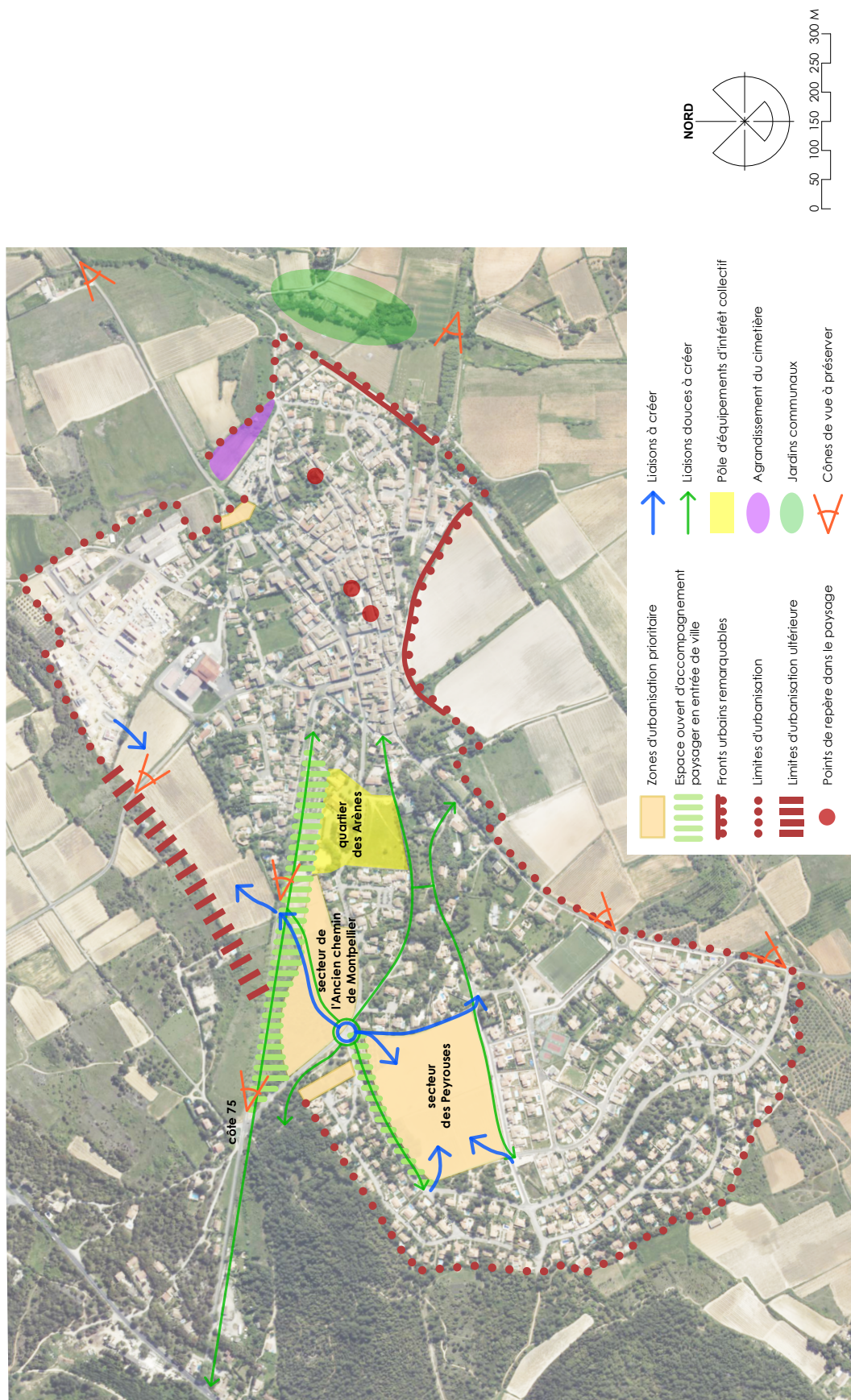
**□ AXE 2 : UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ÉCONOMIQUE EN HARMONIE AVEC L'IDENTITÉ VILLAGEOISE DE SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES**

— 2.1. UNE URBANISATION A L'ÉCHELLE DU VILLAGE



Schéma d'aménagement  
général de l'axe 2

01. EXTRAIT DU PADD  
DU PLU - AXE 2



Commune de Saint-Génies-des-Mourgues (Hérault) - Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)  
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable  
atelier E - 11/10/Triblles - 16/1,04,68,45,72,80 - Michel Dupin - 34820 Assos - 16/1,04,67,59,66,84

Favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du patrimoine architectural dans le centre ancien, tout en évitant sa densification et sa paupérisation par la division en appartements du bâti traditionnel composé de maisons individuelles.

- 2.2. DES QUARTIERS DE QUALITÉ, INTÉGRÉS AU VILLAGE
- 2.3. UN DÉVELOPPEMENT À ACCOMPAGNER DU POINT DE VUE DE L'ÉCONOMIE LOCALE, POUR UN VILLAGE DYNAMIQUE

**[ La présente modification du PLU sert cet axe du PADD en renforçant la protection patrimoniale de certains bâtiments du centre ancien et en précisant les règles des clôtures et des couvertures de toit.**

**[ La présente modification sert cet axe du PADD en intégrant l'étude urbaine dont l'objet même était de préciser l'évolution urbaine des secteurs Encornet et Clair Soleil dans le respect de l'échelle villageoise et de l'intégration au village.**

#### **□ LOCALISATION DES NOUVEAUX LOGEMENTS**

L'objectif du PLU correspond à la production :

- IAU1 = 110 logements (les Peyrouses)
- IAU2 = 3 logements (entrée route de St Christol)
- IIAU = 130 logements (chemin de Montpellier)
- 60 logements en réinvestissement urbain

L'évaluation des capacités de densification hors des secteurs Encornet et Clair Soleil (point 1 de la modification n°1) est évalué à 30 logements. Il reste par conséquent environ 30 logements sur les secteurs Encornet et Clair Soleil.

**[ La présente modification permet la réalisation d'environ 30 logements sur les secteurs Encornet et Clair Soleil et respecte donc les objectifs initiaux du PLU.**

### **VI.2.2. ABSENCE DE RÉDUCTION D'UN ESPACE BOISÉ CLASSÉ, D'UNE ZONE AGRICOLE OU D'UNE ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE**

---

Les ajustements n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, ni une zone agricole, naturelle ou forestière.

### VI.2.3. ABSENCE DE RÉDUCTION D'UNE PROTECTION ÉDICTÉE EN RAISON DES RISQUES DE NUISANCE, DE LA QUALITÉ DES SITES, DES PAYSAGES OU DES MILIEUX NATURELS, OU D'UNE ÉVOLUTION DE NATURE À INDUIRE DE GRAVES RISQUES DE NUISANCE.

---

Des protections ont été édictées, dans le PLU, en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les protections édictées sur la commune sont :

- Les risques inondation, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles, sismique
- Périmètres de captage.

**[ Le projet de modification n'a pas touché aux protections édictées en raisons des risques, y compris dans la zone inondable.**

Au titre de l'aléa feu de forêt, le secteur Clair Soleil est identifié dans la bande de sécurité de débroussaillage de 200 mètres au-delà des massifs forestiers. Mais le projet a justement pour objet de permettre la desserte interne de ce secteur (et donc une meilleure défense incendie). La constructibilité de ce secteur est déjà effective au PLU et la présente modification vise à améliorer son fonctionnement.

### VI.2.4. N'A PAS POUR OBJET D'OUVRIR À L'URBANISATION UNE ZONE AU CRÉÉE DEPUIS PLUS DE 9 ANS

---

Il n'est plus possible d'utiliser la procédure de modification pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 9 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En l'espèce, les secteurs voués à modification sont tous des secteur U : déjà en secteur urbain, ces secteurs ne sont pas des secteurs «à urbaniser» et ne sont donc pas concernés par ce point.

La seule intervention sur un secteur AU, concerne l'ajustement du règlement de l'article 7 de la zone IAU1: cette adaptation n'a pas pour objet d'ouvrir cette zone à l'urbanisation.