

# SOMMAIRE

<b>1. PREALABLE</b>	<b>2</b>
A. Evolution du document d'urbanisme	2
B. Contexte réglementaire et objectifs	2
C. Coordonnées du maître d'ouvrage	3
<b>2. RESUME DES MODIFICATIONS PROJETEES</b>	<b>4</b>
<b>3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROJETEES</b>	<b>5</b>
A. Présentation des objectifs des modifications	5
B. Mise en évidence des éléments modifiés	5

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

-Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues-

## 1. PREALABLE

### A. Evolution du document d'urbanisme

Le projet de la deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme :

La Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues possédait un Plan d'Occupation des Sols (POS) datant du 9 décembre 1982, lors de la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 décembre 2011.

La présente mise à disposition concerne donc la modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues, tel qu'il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 décembre 2013, et modifié par délibération du Conseil de Métropole du 29 juin 2015 (modification simplifiée).

### B. Contexte réglementaire et objectifs

La procédure de modification simplifiée est régie selon les nouvelles règles figurant à l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme.

L'objectif principal poursuivi dans la deuxième modification simplifiée vise à réaliser quelques ajustements du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Considérant que ces ajustements relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où ils n'auront pas pour effet :

- de changer les orientations définies dans le PADD ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites des paysages ou des risques naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Considérant qu'en application de l'article L123-13-3 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être retenue dans la mesure où les modifications n'auront pas pour conséquence :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

## C. Coordonnées du maître d'ouvrage

Montpellier Méditerranée Métropole  
50 place Zeus  
CS 39556  
34961 MONTPELLIER CEDEX 2

Tél : (04) 67.13.60.00 / Fax : (04) 67.13.61.01  
<http://www.montpellier-agglo.com>.

## **2. RESUME DES MODIFICATIONS PROJETEES**

La deuxième modification simplifiée vise à adapter le règlement de la zone IAU1 du Plan Local d'Urbanisme au projet d'aménagement dit « Domaine des Peyrouses ». Ce projet, d'habitations principalement individuelles, permet de répondre aux besoins de logements qui s'expriment sur la commune. Il s'insère au sein d'un tissu bâti existant et crée ainsi une liaison entre le quartier des Mourguettes et celui de la Combe de Pierredon. Le « Domaine des Peyrouses » avec des densités raisonnées permet d'éviter un étalement urbain trop important sur Saint-Géniès-des-Mourgues tout en respectant le cadre de vie du village.

Des logements sociaux, en continuité des constructions individuelles, assureront une mixité sociale au sein du quartier.

L'aménagement d'un bassin de rétention en espace vert public permettra aux habitants du « Domaine des Peyrouses », mais également des quartiers adjacents, de disposer d'un nouveau centre de vie et espace de détente.

### 3. PRESENTATION DES MODIFICATIONS PROJETEES

#### A. Présentation des objectifs des modifications

Pour mener à bien les objectifs de cette modification simplifiée, le seul document du PLU modifié est le règlement, plus précisément les articles suivants de la zone IAU1 :

- **l'article AU6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, afin de faciliter la création de terrasses en laissant la possibilité de s'implanter jusqu'à un mètre de la limite avec le domaine public (comme pour les piscines).

- **l'article AU7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- o afin de faciliter la création de terrasses en laissant la possibilité de s'implanter jusqu'à un mètre des limites séparatives (comme pour les piscines) ;
- o afin d'améliorer la règle de prospect, la notion de « hauteur totale de la construction » est remplacée par le « point le plus proche de la limite séparative » ; permettant ainsi d'adapter le prospect à la hauteur de la façade la plus proche de la limite séparative.

- **l'article AU9 – Emprise au sol**, en vue de favoriser l'expression architecturale de formes urbaines raisonnées, en supprimant l'obligation de construire 40% de surface de plancher à l'étage.

- **l'article AU11 – Aspect extérieur des constructions**, pour faciliter l'implantation des constructions dans le terrain compte tenu notamment de la topographie et du ruissellement des eaux pluviales, en supprimant les schémas de principe.

#### B. Mise en évidence des éléments modifiés

Par souci de lisibilité dans la présente notice :

- *les extraits du PLU (textes inchangés) sont indiqués en italique ;*

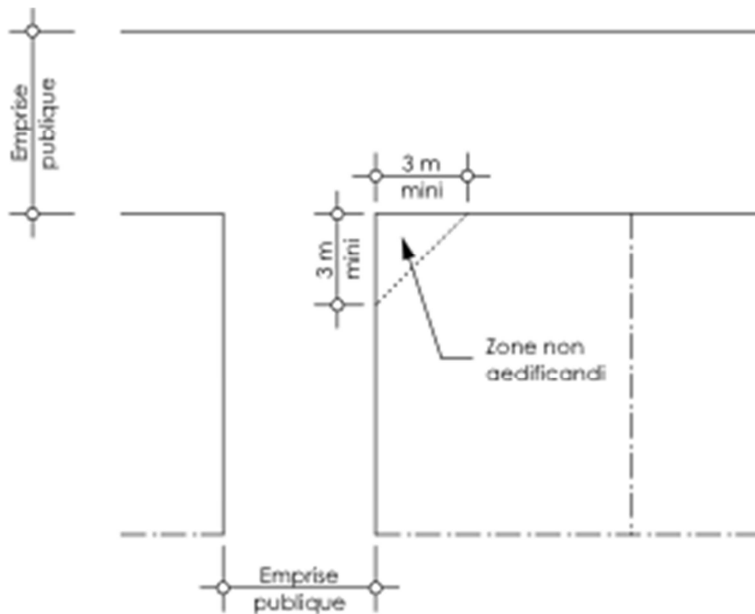
- les modifications et les corrections apportées dans les textes sont surlignées en gris ;

- Les textes supprimés sont barrés.

##### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent être implantées en limite de propriété ou avec un recul au moins égal à 3 mètres, sauf cas particulier des terrasses et des piscines.*

*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 terrasses : Les terrasses 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 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.

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 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantés 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 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 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 et 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 AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol bâtie doit être au maximum de 60% de la surface totale de la parcelle avec un minimum de 50% de l'espace libre devant rester en pleine terre. ~~Un minimum de 40% de la surface de plancher doit être réalisé à l'étage.~~

## Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions

La composition du plan de masse ou du lotissement doit réserver la priorité à la conception urbanistique, la division des parcelles résultant d'un parti d'aménagement préalablement affirmé et non l'inverse. Ainsi les îlots de constructions doivent, par leur configuration, participer à la composition des espaces libres publics et non le contraire.

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

L'architecture ne doit pas présenter un modernisme intempestif en contradiction avec l'environnement. Les pastiches et les anachronismes doivent être proscrits.

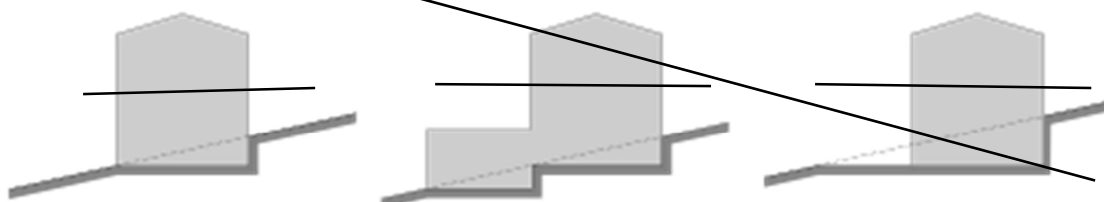
Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Cet espace résulte du climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure, le choix des matériaux

### Implantation dans le terrain

La construction doit respecter la topographie du site et les déblais et remblais nécessaires à la réalisation du projet doivent être limités au maximum.

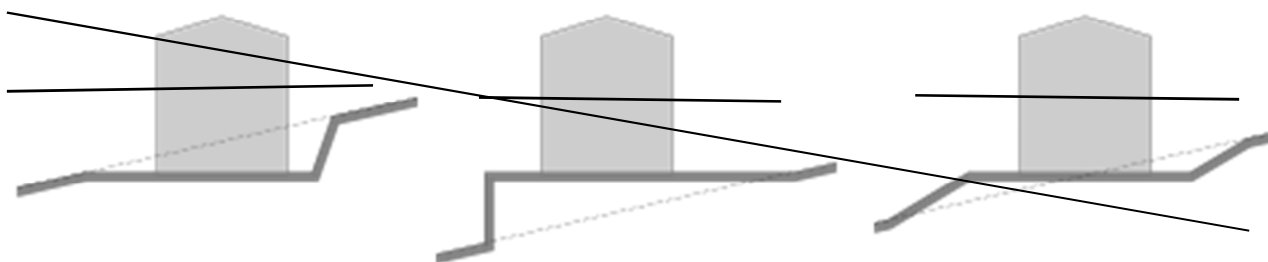
#### ~~PRINCIPES AUTORISES~~

~~remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction~~



#### PRINCIPES NON AUTORISES

remblais ou déblais trop importants



### Volumes et façades

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

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 éléments 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.

### Clôtures

Il est rappelé que l'édification des murs de clôture est soumise à déclaration.

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction.

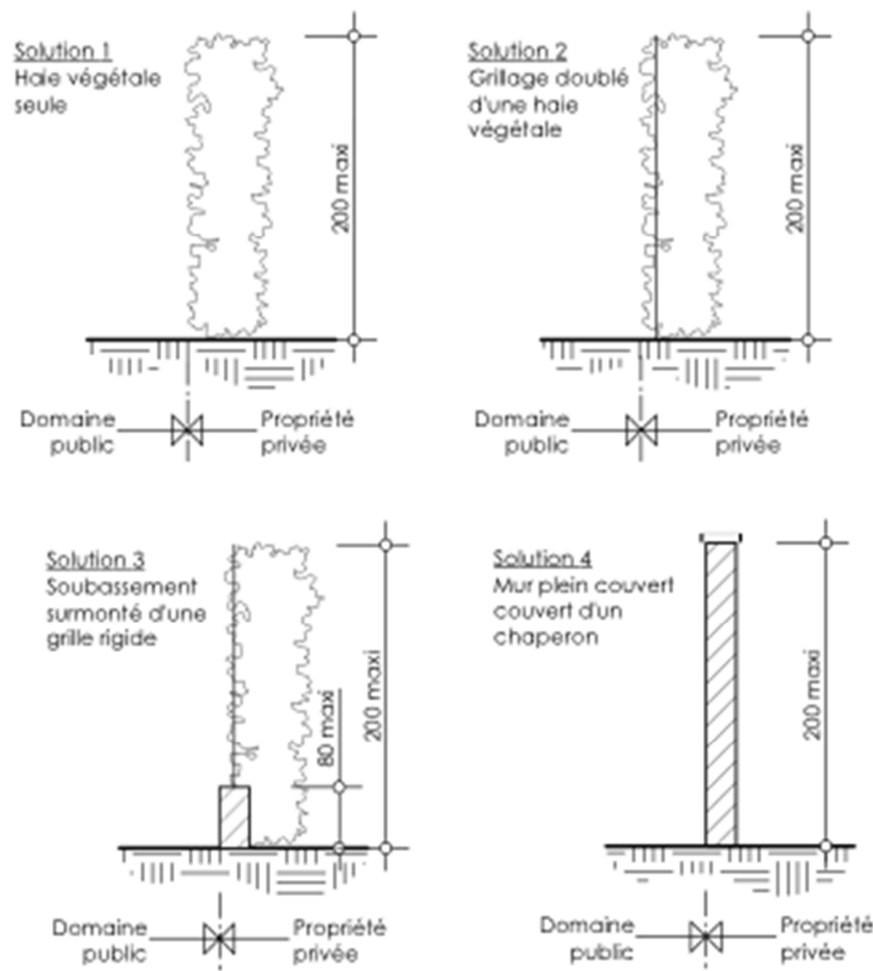
Les demandes d'autorisation d'aménager ou de permis de construire devront obligatoirement définir le ou les types de clôtures à réaliser, clôtures sur voie et clôtures entre lots.

La teinte des enduits extérieurs des murs de clôture 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 sera obligatoirement annexée aux règlements des lotissements autorisés dans le secteur. Le blanc, les teintes vives et les tons brillants sont interdits.

Les clôtures sur voie ou espace public, d'une hauteur maximale de 2 mètres, seront constituées comme suit :

- soit d'une haie végétale seule,
- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale
- soit d'un soubassement bâti (hauteur maximale de 80 cm) surmonté d'une grille rigide de préférence doublé d'une haie végétale
- soit d'un mur plein enduit et couvert d'un chaperon.





Les murs de soutènement nécessaires à la tenue des terrains en pente ne sont pas comptés dans la clôture. Les 80 cm maxi de soubassement s'entendent à partir de la plus haute côte du terrain.

S'ils existent, les murs intégreront tous les éléments techniques : compteurs, boîtes aux lettres, local poubelles.

Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques.

#### Matériaux proscrits

Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

#### Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain.

#### Les appareils producteurs d'énergie

Les appareils producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes de la construction et ne pas déroger aux autres articles du règlement, notamment les articles 6, 7 et 10. Les panneaux thermiques doivent être intégrés dans le plan de toiture.

*Les appareils de production d'énergie ne doivent pas être installés en saillie et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.*

*Les antennes paraboliques ou hertziennes*

*Les antennes paraboliques ou hertziennes peuvent être installées en toiture, avec un recul minimum de 2.00m par rapport à l'égout de toit.*

*Les antennes paraboliques seront de teinte grise et d'un diamètre inférieur à 1,00m.*

*Dans le cas d'un groupement d'habitations ou d'un immeuble collectif, les installations (émetteurs et récepteurs) de télécommunications seront assurées par une antenne collective.*