



Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues

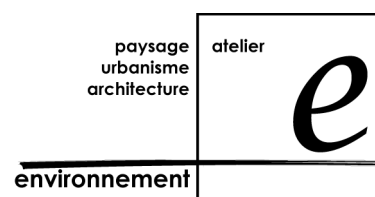
(Hérault)

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

1ère Modification Simplifiée

Rapport de présentation

1°Modification simplifiée	24-11-2014				1
Elaboration PLU	15-12-2011	01-07-2013	01-10-2013	28-05-2014	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	



Sommaire

1. Historique et évolution du document d'urbanisme	1
2. Contexte réglementaire de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)	1
3. Les objectifs assignés à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme	3
4. Les documents modifiés	3
5. Les modifications du règlement	4
6. La procédure de concertation avec le public	7

MODIFICATION SIMPLIFIÉE **DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Commune de Saint-Geniès-des-Mourgues

1. Historique et évolution du document d'urbanisme

Le projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme 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. Par délibération du conseil municipal, le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 28 mai 2014.

2. Contexte réglementaire de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

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

Par ailleurs, la modification simplifiée est traduite dans les articles R 123-20-1 et R 123-20-2 du code de l'urbanisme.

3. Les objectifs assignés à la modification simplifiée du plan local d'urbanisme

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

Considérant que ces ajustements relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée 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 L123-12-2 et 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.

La modification simplifiée porte sur des ajustements du règlement du Plan Local d'Urbanisme et a notamment, pour objet :

- d'adapter certains articles à la demande croissante de densification ;
- de clarifier et préciser certains articles ou schémas ;
- de poursuivre l'objectif de simplification et d'harmonisation des règlements entre les zones.

4. Les documents modifiés

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

- l'article 6 de la zone UD pour une meilleure cohérence avec le tissu urbain existant ;
- l'article 7 de la zone UD pour ajuster et clarifier les hauteurs maximales et les limites de construction ;
- l'article 12 de la zone UD pour préciser les obligations de stationnement des opérations collectives ou groupées ;
- l'article 1 de toutes les zones du règlement pour simplifier la notion d'affouillement et d'exhaussement des sols ;
- l'article 10 de toutes les zones pour intégrer et préciser la définition de la hauteur maximale des constructions.

La modification simplifiée est également l'occasion de rajouter un renvoi au lexique en introduction de chaque zone du règlement.

5. Les modifications du règlement

Les éléments modifiés sont soit en gras quand il s'agit de complément, soit barré quand il s'agit de suppression.

Article UD 6 - 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 900m² : les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50, peuvent être implantées à l'alignement des voiries et emprises publiques.

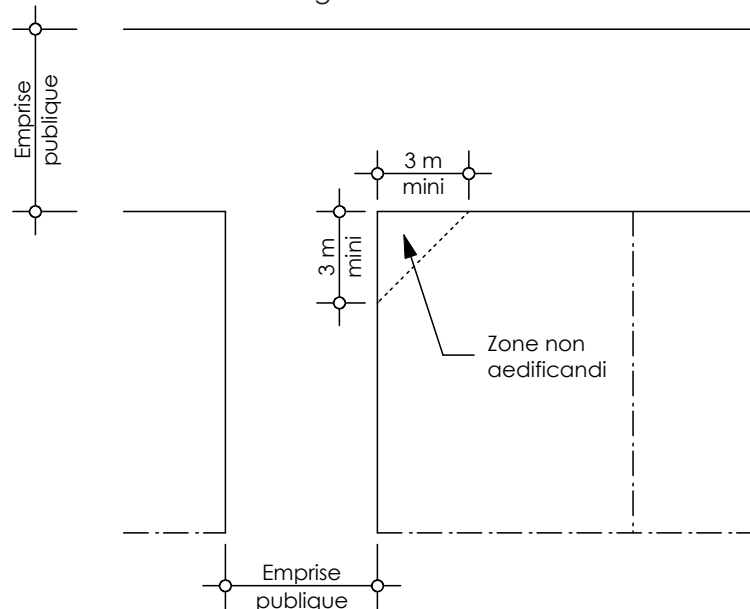
- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

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

En zone UD_{0r}, UD_{1r}, UD_{1a}, UD_{1b} 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.

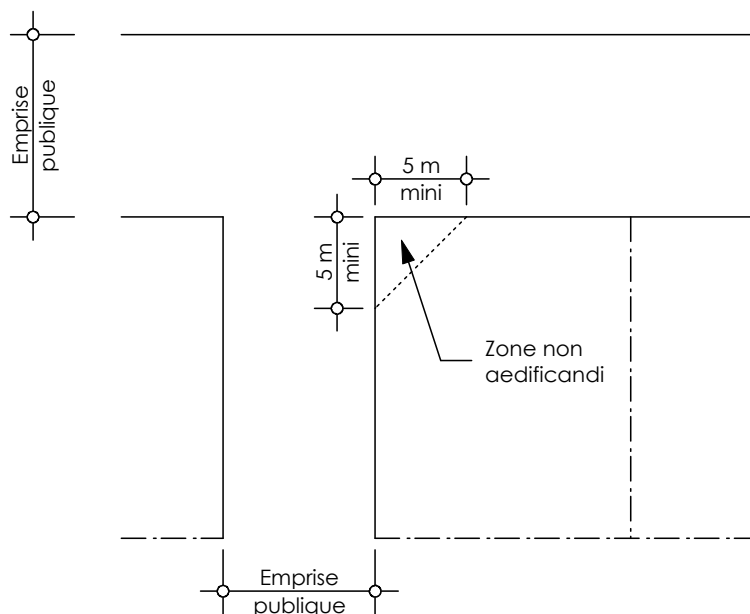
- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à l'alignement et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

- 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

- 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.

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.

→ Objectif de la modification de cet article :

Dans la zone UD₁, mes règles d'implantation sont modifiées pour une meilleure cohérence avec le tissu urbain existant et afin d'imposer un front bâti en alignement sur voie public ou privé.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone UD₁

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 continue

d'une limite à l'autre.

Cette continuité peut être interrompue soit lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot 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 inférieur 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 UD_{0r}, UD_{1r}, UD_{1a} et UD_{1b}

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 »).

~~Pour les annexes (abri-jardin, abri-piscine, garages) :~~

~~une construction annexe et une seule par parcelle peut être autorisée en limite séparative sous réserve toutefois de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 10 mètres (mesurée sur la plus grande longueur). Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.~~

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 construction est autorisée en limite séparative et pourra être adossée ~~les construction situées en limite pourront être adossées aux constructions voisines déjà implantées en limite séparative et présenter un gabarit sensiblement identique à ces dernières.~~ **Cette** ~~La~~ construction implantée en limite ne peut dépasser ~~10 mètres~~ **12 mètres** de longueur mesurés sur la plus grande longueur et ~~4 mètres~~ **4,5 mètres** de hauteur maximale à l'intérieur d'une bande de 3 mètres le long de la limite séparative.

~~Pour les annexes (abri-jardin, abri-piscine, garages) :~~

~~une construction annexe et une seule par parcelle peut être autorisée en limite séparative sous réserve toutefois de ne pas dépasser une hauteur maximale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 10 mètres (mesurée sur la plus grande longueur). Les locaux techniques (machineries) devront être implantés impérativement en respectant un retrait minimal de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives, et être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.~~

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.

→ **Objectif de la modification de cet article :**

Pour simplifier la lecture et éviter les contradictions entre les différents articles, la notion d'annexe est supprimée et les règles de construction s'appliqueront sur tout type de construction.

Dans les zones UD₂ et UD₃ les constructions implantées en limite séparation ne devra pas dépasser 12 mètres de longueur au lieu de 10 mètres et ne dépasseront pas 4,5 mètres de hauteur au lieu de 4 mètres. Ces modifications ont pour objet de rétablir une cohérence avec l'article 10 définissant les hauteurs de construction et les règles de construction établies dans le POS.

Dans la zone UD₁ mes règles d'implantation sont modifiées pour une meilleure cohérence avec le tissu urbain existant et afin d'imposer un font bâti en alignement sur voie public ou privé.

Article UD 12 - 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.

Pour les extensions des constructions supérieure ou égale à 50 mètres carrés, une place de stationnement doit être créée sur l'emprise foncière.

Prévoir pour les constructions à usage d'habitat collectif **ou groupé** de réalisé des locaux adaptés au stationnement des vélos (**1 place vélo par logement**) et prévoir **la réalisation d'une place visiteur, accessible depuis l'espace public, pour deux logements (le nombre de place sera arrondi à l'unité supérieur en cas de compte non rond).**

Modalités d'application :

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.

→ **Objectif de la modification de cet article :**

De manière à éviter les problèmes de stationnement dans les zones déjà urbanisées lors de réalisation de projets denses, il sera imposé, en plus des obligations actuelles de stationnement, une place supplémentaire pour deux logements créés.

Article UA 1, UB 1, UD 1, UP 1, UE 1, AU 1, A 1 et N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

La notion d'affouillement et d'exhaussement des sols est modifiée :

*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.***

→ **Objectif de la modification de cet article :**

Cette notion est précisée afin d'interdire les affouillements et exhaussements des sols sauf ceux nécessaires à l'implantation d'une construction ou d'une installation.

Article UA 10, UB 10, UD 10, UP 10, UE 10, AU 10, A 10 et N 10 - Occupations et utilisations du sol interdites

La définition de la hauteur est modifiée et intégrée dans l'article :

*La hauteur des constructions est ~~comptée~~ **est mesurée** à partir du niveau du terrain naturel en façade sur rue (publique ou privée) **du sol existant** jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et antennes ~~exclus~~ **et autres superstructures exclus**. Dans les cas de terrain pentu, seule la plus grande des hauteurs sur voie publique ou privée est à considérer.*

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'elles. La construction doit également s'adapter au terrain naturel.

→ **Objectif de la modification de cet article :**

Pour faciliter la lecture du document, la définition de la hauteur est intégrée dans l'article 10 de toutes les zones du règlement.

Afin de pallier au problème des terrains présentant une forte pente, la définition de la hauteur est modifiée.

Introduction des zones UA, UB, UD, UP, UE, AU, A et N

Un renvoi au lexique est intégré dans l'introduction :

Les mots techniques ou spécifiques du règlement sont définis dans le lexique présent à la fin du règlement.

→ **Objectif de cette modification :**

Pour faciliter la lecture du document, un renvoi au lexique est intégré dans l'introduction de chaque zone.

6. La procédure de concertation avec le public

La loi prévoit l'information du public sur le projet de modification et sur l'exposé de ses motifs en vue de lui permettre de formuler des observations. Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations doit être à la fois :

- publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département : publication effectuée dans le journal ----- en date du -----.

- affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées : affichage réalisé en mairie de Saint-Geniès-des-Mourgues du ----- au -----.

L'avis est publié 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, ont été mis à sa disposition en mairie de Saint-Geniès-des-Mourgues.

Par ailleurs, bien que celle-ci soit optionnelle, une délibération de lancement de la procédure a été prise en séance publique du Conseil Municipal en date du 24 novembre 2014.

