



Montpellier Méditerranée
Métropole



Commune de
Saint-Geniès-des-Mourgues

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

	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

5- Règlement

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

1. Titre I – Dispositions générales

1. Article 1 - Champ territorial d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues (Hérault).

2. Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux Règles Générales d'Urbanisme définies au chapitre 1er du titre des règles générales d'aménagement et d'urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, ainsi que les articles R.111-1-b et R. 111-21 hors ZPPAUP et PSMV.

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, nonobstant la mention «non réglementée» y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

b) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles ;
- les zones d'intervention foncière ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les secteurs sauvegardés ;
- les périmètres de restauration immobilière ;
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre.

c) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

3 - Les constructions techniques soumises à réglementation particulière ne sont pas réglementées par le présent Plan Local d'Urbanisme.

3. Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines équipées immédiatement constructibles

Zone UA : correspondant au bourg ancien dense

Zone UB : correspondant à une urbanisation continue

Zone UD : correspondant à une urbanisation mixte à dominance d'habitat.

Zone UP : correspondant à des zones d'équipements publics et/ou à des constructions d'intérêt collectif

Zone UE : correspondant à des zones d'activités et secteur UEs correspondant à une zone d'activité de stockage.

2. Les zones futures d'urbanisation

Zone AU : réservée à une urbanisation future mixte habitat et activités compatibles avec l'habitat uniquement, avec les secteurs IAU et IIAU.

3. Les zones agricoles

Zone A : protégée en raison de son potentiel agricole, secteur Ap protégé en raison de son potentiel agricole et de son intérêt paysager particulier lié à son utilisation agricole, secteur Ah correspondant à des zones agricoles habitées et secteur Aj correspondant à des zones agricoles de jardins.

4. Les zones naturelles

Zone N : protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages et secteur Nh correspondant à des zones naturelles habitées.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière.

4. Article 4 - Les secteurs de protection particulière

Les documents graphiques font apparaître des secteurs de protection du patrimoine archéologique, historique ou artistique : toute occupation ou utilisation du sol doit être précédée d'une étude archéologique, de fouilles ou de toute autre action propre à évaluer l'intérêt de ce patrimoine et les moyens de le protéger.

5. Article 5 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère de constructions avoisinantes (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

6. Article 6 - Les sanctions

L'exécution des travaux en méconnaissance des règles peut entraîner :

- des sanctions pénales : le défaut d'obtention de permis ou de déclaration préalable est un délit (article L.480-4 nouveau du Code de l'Urbanisme).
- des mesures administratives : dans certains cas, l'administration peut ordonner l'interruption des travaux.
- des sanctions civiles : celui qui subit des préjudices du fait de l'implantation d'une construction peut en réclamer réparation, dans un délai de 5 ans.

Il est rappelé que le non-respect du règlement même pour des travaux non soumis à autorisation de droit de sol est sanctionnable (article L 160-1 du code de l'urbanisme).

7. Article 7 - Dispositions diverses

Ouvrage technique

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...) et des voies de circulation (terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques) est autorisée, dans le respect des règles applicables du présent PLU.

Article L. 65-1 du code des Postes et Télécommunication

Conformément à l'article L. 65-1 du code des Postes et Télécommunication, il convient de faire élaguer les plantations et arbres gênant ou compromettant le fonctionnement des lignes de télécommunications.

Transformation de bâtiment existant

Dans toutes les zones, toute demande de transformation de bâtiment existant ne peut pas avoir pour effet d'augmenter les conditions de non-conformité.

Reconstruction des bâtiments après sinistre

La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai de 3 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

Arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013 relatif au débroussaillage et maintien en état débroussaillé

Dans les communes ou parties de communes identifiées à risque fort, on entend par débroussaillage et maintien en état débroussaillé :

1. la coupe et l'élimination de la végétation ligneuse basse spontanée ;
2. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes, morts, malades, ou dominés ;
3. la coupe et l'élimination des arbres et arbustes en densité excessive de façon à ce que le houppier de chaque arbre ou arbuste conservé soit distant de son voisin immédiat d'au minimum 5 (cinq) mètres. Les arbres regroupés en bouquet peuvent être conservés et traités comme un seul individu sous réserve que le diamètre du bouquet soit inférieur à 10 (dix) mètres ;
4. la coupe et l'élimination de tous les arbres et arbustes dans le périmètre d'une construction de telle sorte que celle-ci soit à une distance d'au minimum 3 (trois) mètres des houppiers des arbres et arbustes conservés ; Par dérogation à l'alinéa précédent, les arbres ou arbustes, remarquables ou éléments du patrimoine languedocien ou traditionnels, situés à moins de 3 (trois) mètres (houppiers compris) d'une construction, peuvent être conservés sous réserve qu'ils soient suffisamment isolés du peuplement combustible pour ne pas subir leur convection et propager le feu ensuite à la construction. Exemples : murier ou platane utilisés pour l'ombre, cyprès comme motif de paysage.
5. l'élagage des arbres et arbustes de 3 (trois) mètres et plus conservés entre 30 % (trente) et 50 % (cinquante) de leur hauteur ;
6. la coupe et l'élimination de tous les végétaux situés à l'aplomb de l'axe de la chaussée des voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ou donnant accès à des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur un gabarit de 4 (quatre) mètres, soit une hauteur et une largeur minimum de 4 (quatre) mètres ;
7. l'élimination de tous les rémanents ;
8. par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, les terrains agricoles et pastoraux, les vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus suffisent à la protection contre les incendies de forêt et ne nécessitent pas de traitement spécifique.

2. Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

1. Chapitre I - Zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre le centre ancien du village, où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

L'ensemble de la zone est concernée par le périmètre de protection du patrimoine bâti et non bâti du centre ancien en application de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme (voir zonage sur le plan des servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'entrepôt.

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article UA 2 - 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.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 - Accès et voirie

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.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors oeuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique existante ou projetée est sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées. (voir schéma article UA 7)

Les façades des nouvelles constructions après démolition devront obligatoirement présenter le même retrait par rapport aux voies et emprises publiques que celui des constructions existantes avant démolition.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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 UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre, sauf dans le cas d'une cour intérieure desservant plusieurs propriétés. Dans ce cas, les constructions sont positionnées sur au moins une des limites et sont implantées de manière jointive.

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins trois mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$), sauf cas particulier des piscines non couvertes.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

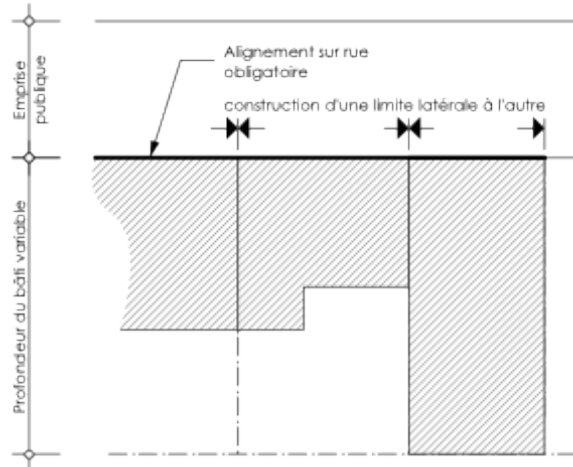
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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.

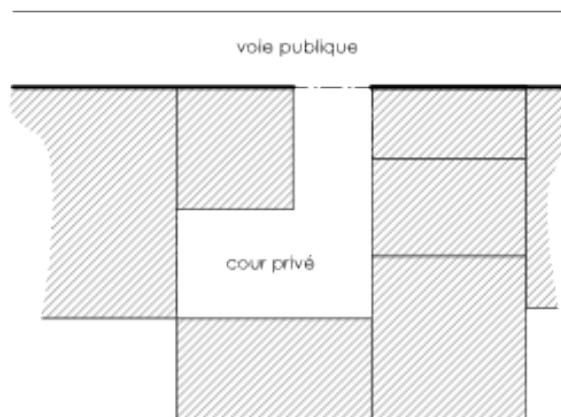
Une implantation différente peut être admise ou imposée, pour les constructions, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

Illustration des règles des articles UA 6 et UA 7 :

CAS GÉNÉRAL



OU CAS SPÉCIFIQUE DES COURS INTÉRIEURES

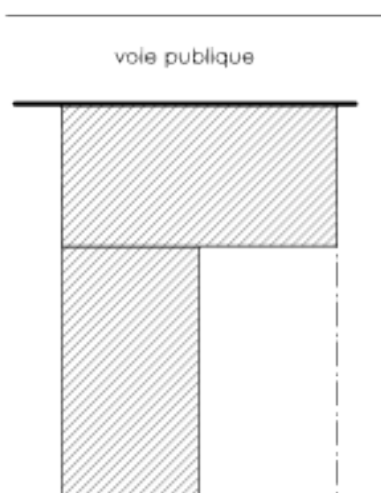


Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

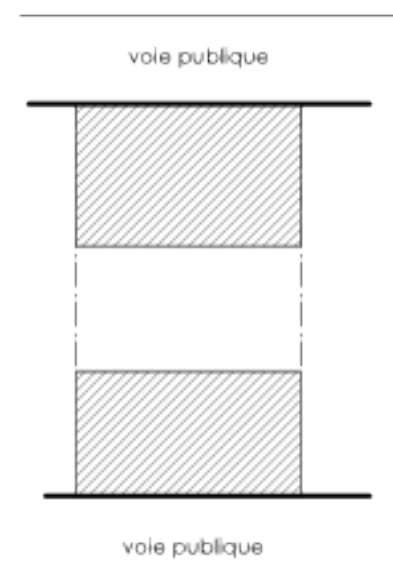
Sauf dans le cas spécifique de positionnement entre plusieurs voies publiques, les constructions sont obligatoirement accolées.

Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L \geq (H1+H2) / 3$)

CAS GÉNÉRAL CONSTRUCTIONS ACCOLÉES



CAS SPÉCIFIQUE ENTRE VOIES PUBLIQUES



Article UA 9 - Emprise au sol

Non réglementées.

Article UA 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.

La hauteur des constructions ne pourra soit être supérieure à 1,5 fois la largeur de la voie soit être fixée au maximum à la plus grande hauteur des immeubles immédiatement voisins.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

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.

D'une façon générale, la teinte des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie avec elles.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération et d'en préserver les qualités d'aspect, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes (tout projet sera soumis à la commission d'urbanisme chargé de l'instruction des autorisations) :

1/ LES FAÇADES

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.

Les prescriptions des différents bâtiments en pierre de taille sont regroupées dans une fiche patrimoniale, en annexe du présent règlement.

Les enduits

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement.

Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés (agglomérés de ciment, blocs de terre cuite, blocs de béton cellulaire...) recevront impérativement un enduit de parement.

L'enduit est réalisé à la chaux hydraulique naturelle. Sa finition est talochée. Son aspect final peut être teinté dans la masse ou bien patiné à l'eau forte de chaux. Sa teinte finale sera dans le ton des terres de la commune, avec une dominante générale «terre de Sienne naturelle».

Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

Certaines façades de la fin du XIX^e siècle ont été revêtues d'un enduit à la «tyrolienne». Ces enduits pourront être repris à l'identique, dans le respect du décor initial.

Les rejointoiments

La maçonnerie rejointée peut se justifier pour des bâtiments à caractère utilitaire (remises, caves, bâtiments annexes...). Le rejointoiment peut également être admis pour les bâtiments d'habitation, mais uniquement dans la hauteur du rez-de-chaussée et en cas d'une trop forte humidité dans les murs, ceci avant traitement de ces remontées d'humidité.

Le rejointoiment est réalisé au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les joints sont "beurrés" au nu extérieur des pierres qu'ils recouvrent partiellement. C'est un enduit "à pierres vues".

Le décor des façades

Les éléments traditionnels de décor des façades (encadrements de baies, bandes ou harpages verticaux, bandeaux horizontaux...) devront être conservés ou restitués.

Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, les éléments de décor sont dessinés et peints. Ils seront d'une teinte claire proche de la pierre calcaire qu'ils sont censés remplacer et cernés d'un mince filet (2cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Le soubassement, d'une hauteur d'environ 40 à 80 cm, est réalisé dans une teinte plus sombre que celle des murs, de préférence en surépaisseur de l'enduit de façade.

La teinte des façades

Le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la mairie avant tout début d'exécution.

Les principes généraux de gradation des teintes des façades traditionnelles sont les suivants :

- les murs sont dans un ton clair à moyen clair. Le choix de la teinte des murs est important, car c'est la teinte de base, celle qui donne la tonalité à l'ensemble de l'édifice.
- les modénatures (encadrements, bandes verticales, bandeaux, corniches, génoises...) sont plus claires que les murs, d'une teinte rappelant l'apparence de la pierre calcaire locale.
- les soubassements sont d'une teinte moyenne (pour éviter que les souillures de rejaillissement ne se voient trop), plus foncée que celle des murs.

Les menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible.

Le style des menuiseries nouvelles sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade. Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes.

Les menuiseries en aluminium ou en PVC ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte soit non blanche.

Les portes extérieures (porte d'entrée, portail) sont de teinte foncée.

Les fenêtres seront d'une teinte claire, le blanc pur ou cassé étant exclu.

Les volets seront pleins, à lames verticales, les persiennes et volets en Z étant exclus. Les volets brisés (repliés en tableaux) seront maintenus. Les volets seront d'une teinte claire à moyenne et les pentures seront de la même teinte que celle des volets.

Les volets roulants sont acceptés à condition que le coffre ne soit pas visible de l'extérieur, que le tablier se déploie contre la fenêtre et que leur teinte soit dans un ton moyen.

Les ferronneries anciennes (grilles, garde-corps) devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible. Les ferronneries sont peintes de teinte foncée.

2/ LES BAIES ET PERCEMENTS

Les percements anciens de proportion adaptée au bâti (établis dans le sens de la hauteur) seront conservés ainsi que les encadrements en pierre de taille.

Les baies nouvelles à créer seront réalisées à l'image des baies traditionnelles selon les proportions rectangulaires, dans le sens de la hauteur. Des baies de proportions différentes pourront limitativement être admises pour répondre à des besoins spécifiques identifiés.

Les châssis de toit sont autorisés, dans l'alignement des baies de la façade.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment. Elles seront implantées sous l'égout de toit, entre deux murs de refend et fermées sur l'extérieur par un muret plein ou un garde-corps métallique à barreaudage droit.

3/ LES TOITURES

Les toitures auront une pente d'environ 30%, sauf dans les cas d'exception ci-dessous.

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 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.

4/ LES 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.

5/ LES APPAREILS PRODUCTEURS D'ÉNERGIE ET ANTENNES PARABOLIQUES

Pour conserver et mettre en valeur le bâti ancien, préserver la couverture en tuile canal traditionnelle et exclure le photovoltaïque, possibilité de capteur thermique en petite surface.

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.

Article UA 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.

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

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

2. Chapitre II - Zone UB

Caractère de la zone

Elle recouvre les secteurs où les constructions ont été réalisées en continu le long des voies de circulation, en périphérie du bourg ancien. Se côtoient dans cette zone habitat et activités compatibles avec l'habitat. La réglementation vise à favoriser la conservation du caractère de la zone et la mixité de ses fonctions.

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

L'ensemble de la zone est concernée par le périmètre de protection du patrimoine bâti et non bâti du centre ancien en application de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme (voir zonage sur le plan des servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UB 1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'entrepôt.

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article 2 ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article UB 2 - 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.

Article UB 3 - Accès et voirie

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.

Article UB 4 - Desserte par les Réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors oeuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement, soit avec un retrait de trois mètres.

Si le bâtiment est en retrait, une clôture continue dans l'alignement est obligatoire.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

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 UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur rue, les constructions sont obligatoirement en ordre continu jointif, établies d'une limite latérale à l'autre, sauf dans le cas d'une cour intérieure desservant plusieurs propriétés. Dans ce cas, les constructions sont positionnées sur au moins une des limites et sont implantées de manière jointive.

Lorsqu'elles ne sont pas jointives avec les limites séparatives, les constructions respectent un recul égal à au moins trois mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction ($L \geq H/2$), sauf cas particulier des piscines non couvertes.

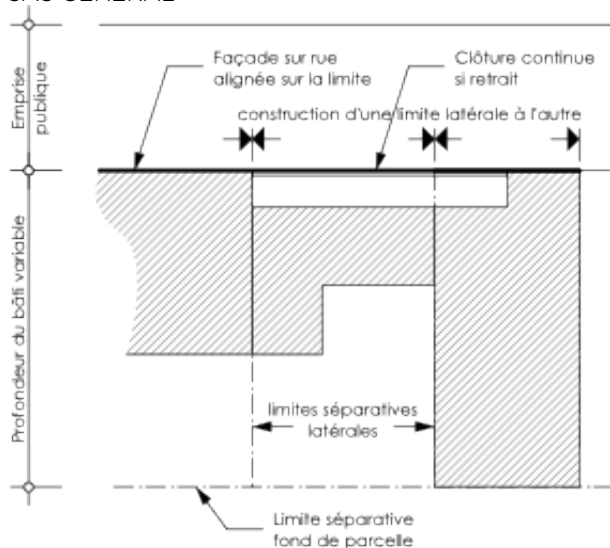
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à vingt mètres,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

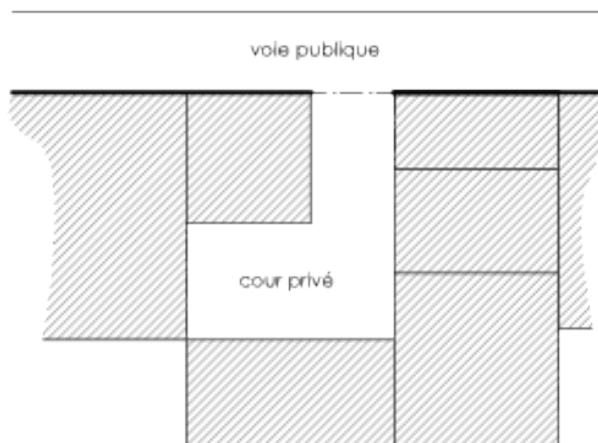
Cas particulier des piscines : Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de un mètre par rapport à la limite et une hauteur maximale de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel.

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 illustration des règles des articles UB 6 et UB 7 :

CAS GÉNÉRAL



OU CAS SPÉCIFIQUE DES COURS INTÉRIEURES



Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L \geq (H1+H2) / 3$).

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface totale de la parcelle.

Article UB 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.

La hauteur des constructions ne pourra soit être supérieure à 1,5 fois la largeur de la voie soit être fixée au maximum à la plus grande hauteur des immeubles immédiatement voisins. Lorsque les deux règles précédentes ne s'applique pas les nouvelles constructions ou les extensions ne dépasseront pas 8,50 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

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. D'une façon générale, la teinte des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie avec elles.

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

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération et d'en préserver les qualités d'aspect, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

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'aide de produits non-abrasifs ou biodégradables et 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 rejointoiment.

Les enduits

Les façades des bâtiments d'habitation recevront un enduit de parement.

Les murs ou façades réalisés au moyen de matériaux industrialisés (agglomérés de ciment, blocs de terre cuite, blocs de béton cellulaire...) recevront impérativement un enduit de parement.

L'enduit est réalisé à la chaux hydraulique naturelle. Sa finition est talochée. Son aspect final peut être teinté dans la masse ou bien patiné à l'eau forte de chaux. Sa teinte finale sera dans le ton des terres de la commune, avec une dominante générale «terre de Sienne naturelle».

Les finitions brutes de projection ou écrasées sont exclues.

Certaines façades de la fin du XIX^e siècle ont été revêtues d'un enduit à la «tyrolienne». Ces enduits pourront être repris à l'identique, dans le respect du décor initial.

Les rejointoiments

La maçonnerie rejointée peut se justifier pour des bâtiments à caractère utilitaire (remises, caves, bâtiments annexes...). Le rejointoiment peut également être admis pour les bâtiments d'habitation, mais uniquement dans la hauteur du rez-de-chaussée et en cas d'une trop forte humidité dans les murs, ceci avant traitement de ces remontées d'humidité.

Le rejointoiment est réalisé au mortier de chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse, dans la coloration des terres locales.

Les joints sont "beurrés" au nu extérieur des pierres qu'ils recouvrent partiellement. C'est un enduit "à pierres vues".

Le décor des façades

Les éléments traditionnels de décor des façades (encadrements de baies, bandes ou harpages verticaux, bandeaux horizontaux...) devront être conservés ou restitués.

Lorsqu'ils ne sont pas en pierre de taille, les éléments de décor sont dessinés et peints. Ils seront d'une teinte claire proche de la pierre calcaire qu'ils sont censés remplacer et cernés d'un mince filet (2cm) destiné à donner une impression de profondeur.

Le soubassement, d'une hauteur d'environ 40 à 80 cm, est réalisé dans une teinte plus sombre que celle des murs, de préférence en surépaisseur de l'enduit de façade.

La teinte des façades

Le choix définitif des teintes des matériaux apparents extérieurement sera, au moment du chantier et sur la base d'échantillons, impérativement soumis à l'avis de la mairie avant tout début d'exécution.

Les principes généraux de gradation des teintes des façades traditionnelles sont les suivants :

- les murs sont dans un ton clair à moyen clair. Le choix de la teinte des murs est important, car c'est la teinte de base, celle qui donne la tonalité à l'ensemble de l'édifice.
- les modénatures (encadrements, bandes verticales, bandeaux, corniches, génoises...) sont plus claires que les murs, d'une teinte rappelant l'apparence de la pierre calcaire locale.
- les soubassements sont d'une teinte moyenne (pour éviter que les souillures de rejaillissement ne se voient trop), plus foncée que celle des murs.

Les menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible.

Le style des menuiseries nouvelles sera choisi en cohérence avec l'époque de la façade. Les menuiseries bois seront obligatoirement peintes.

Les menuiseries en aluminium ou en PVC ne pourront être acceptées qu'à condition que leur dessin soit cohérent avec le style du bâtiment et que leur teinte soit non blanche.

Les portes extérieures (porte d'entrée, portail) sont de teinte foncée.

Les fenêtres seront d'une teinte claire, le blanc pur ou cassé étant exclu.

Les volets seront pleins, à lames verticales, les persiennes et volets en Z étant exclus. Les volets brisés (repliés en tableaux) seront maintenus. Les volets seront d'une teinte claire à moyenne et les pentures seront de la même teinte que celle des volets.

Les volets roulants sont acceptés à condition que le coffre ne soit pas visible de l'extérieur, que le tablier se déploie contre la fenêtre et que leur teinte soit dans un ton moyen.

Les ferronneries anciennes (grilles, garde-corps) devront être conservées ou réparées, dans la mesure du possible. Les ferronneries sont peintes de teinte foncée.

2/ LES BAIES ET PERCEMENTS

Les percements anciens de proportion adaptée au bâti (établis dans le sens de la hauteur) seront conservés ainsi que les encadrements en pierre de taille.

Les baies nouvelles à créer seront réalisées à l'image des baies traditionnelles selon les proportions rectangulaires, dans le sens de la hauteur. Des baies de proportions différentes pourront limitativement être admises pour répondre à des besoins spécifiques identifiés.

Les châssis de toit sont autorisés, dans l'alignement des baies de la façade.

Les loggias sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment. Elles seront implantées sous l'égout de toit, entre deux murs de refend et fermées sur l'extérieur par un muret plein ou un garde-corps métallique à barreaudage droit.

3/ LES TOITURES

Les toitures auront une pente d'environ 30%, sauf dans les cas d'exception ci-dessous.

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.

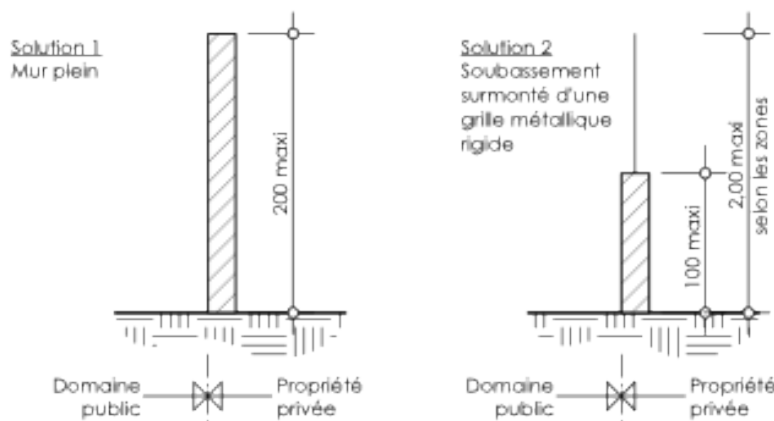
Les rives de toiture seront réalisées de façon traditionnelle par une double rangée de tuiles de couvert faiblement saillantes. Les rives de toit saillantes sur pannes débordantes sont proscrites.

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.

4/ LES CLÔTURES

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.



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 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.

5/ LES APPAREILS PRODUCTEURS D'ÉNERGIE ET ANTENNES PARABOLIQUES

Pour conserver et mettre en valeur le bâti ancien, préserver la couverture en tuile canal traditionnelle et exclure le photovoltaïque, possibilité de capteur thermique en petite surface.

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.

Article UB 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.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans l'environnement immédiat, les dérogations de l'article L 123-1-12 s'appliquent :

Obtention d'une concession à long terme ou acquisition de places dans un parc privé.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, cheminements, équipements et plantations.

Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UB 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

3. Chapitre III - Zone UD

Caractère de la zone

Elle recouvre les zones d'urbanisation mixte où se mêlent habitat et activités, principalement réalisées sous forme de lotissements pavillonnaires.

Elle comprend des sous-secteurs UD0, UD1, UD1a, UD1b, UD1c, UD2, UD2c et UD3 qui permettent de maîtriser l'intensification du tissu urbain.

Une partie de ces zones est touchée par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'étang de l'Or. Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitude (voir règlement dans les textes liés aux servitudes).

L'ensemble des zones UD1a et UD1b est concernée par le périmètre de protection du patrimoine bâti et non bâti du centre ancien en application de l'article L 111-6-2 du Code de l'Urbanisme (voir zonage sur le plan des servitudes).

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Opération de réinvestissement urbain, Quartier des Mourguettes (rappel des Orientations d'aménagement et de Programmation)

L'organisation globale du secteur, accès et desserte interne. Deux accès seront possibles : un par le chemin du Bois et un autre par le chemin des Peyrouses.

La gestion des eaux pluviales : l'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Programme : l'opération d'ensemble du Quartier des Mourguettes sera réalisée sur une emprise de 0,59 hectare. Le nombre de logements de l'opération représentera 3 logements nouveaux.

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'entrepôt ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions définies à l'article 2.
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article UD 2 - 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.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UD 3 - 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 UD 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

En zone UD0 et UD3 : obligation de réaliser une étude hydraulique pour toutes constructions ou extensions.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors oeuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UD1

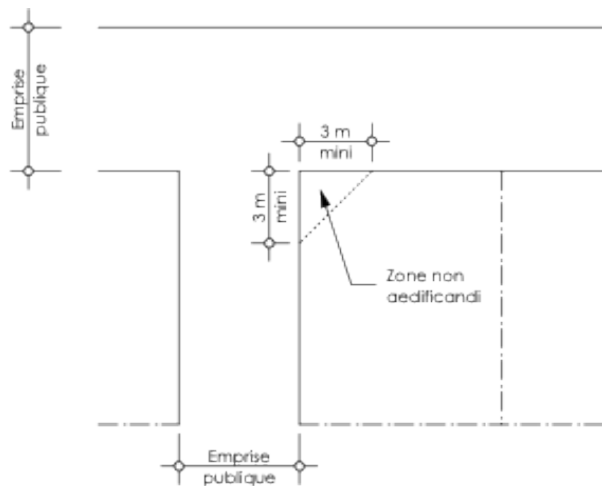
Les constructions, d'une hauteur maximum de 8,50 mètres, doivent être implantées soit à l'alignement des voiries et emprises publiques ou privées à usage collectif (hors chemins piétonniers), soit à une distance minimum de 3 mètres à compter de ce même alignement.

- 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.

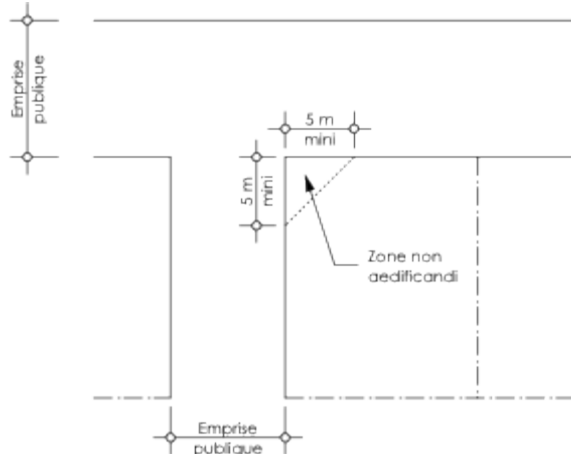


- Cas particulier des opérations groupées : des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées.
- Cas particulier des piscines : les piscines pourront être implantées différemment 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 UD 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'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 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 UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UD 9 - Emprise au sol

En zone UD0

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 UD1, UD1b et UD2

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 secteurs 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.

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.

Article UD 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 UD0, UD1, UD1b, UD1c, UD3

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

En zone UD2

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 UD1a

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

Article UD 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 (tout projet sera soumis à la commission d'urbanisme chargé de l'instruction des autorisations).

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

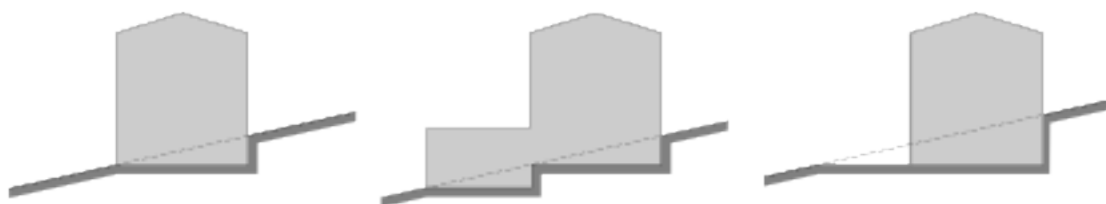
Toute construction doit s'intégrer dans l'espace environnant. Cet espace résulte du climat, la topographie, la végétation existante, les constructions voisines, la forme de la parcelle. Ces cinq conditions principales influent sur l'implantation de la construction, son orientation, sa distribution intérieure,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

Implantation dans le terrain :

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

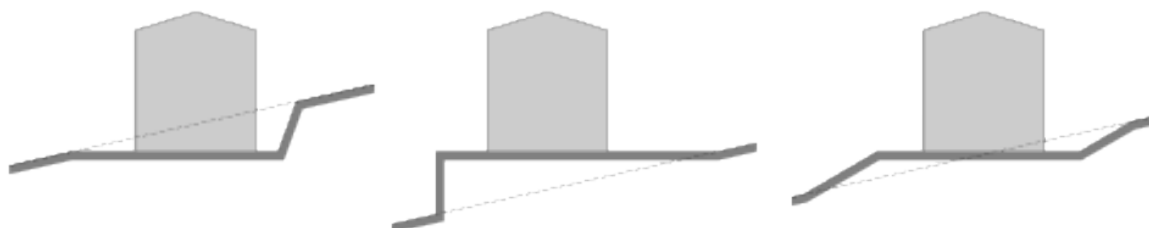
PRINCIPES AUTORISES

remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction



PRINCIPES NON AUTORISES

remblais ou déblais trop importants



Volumes, 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.

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.

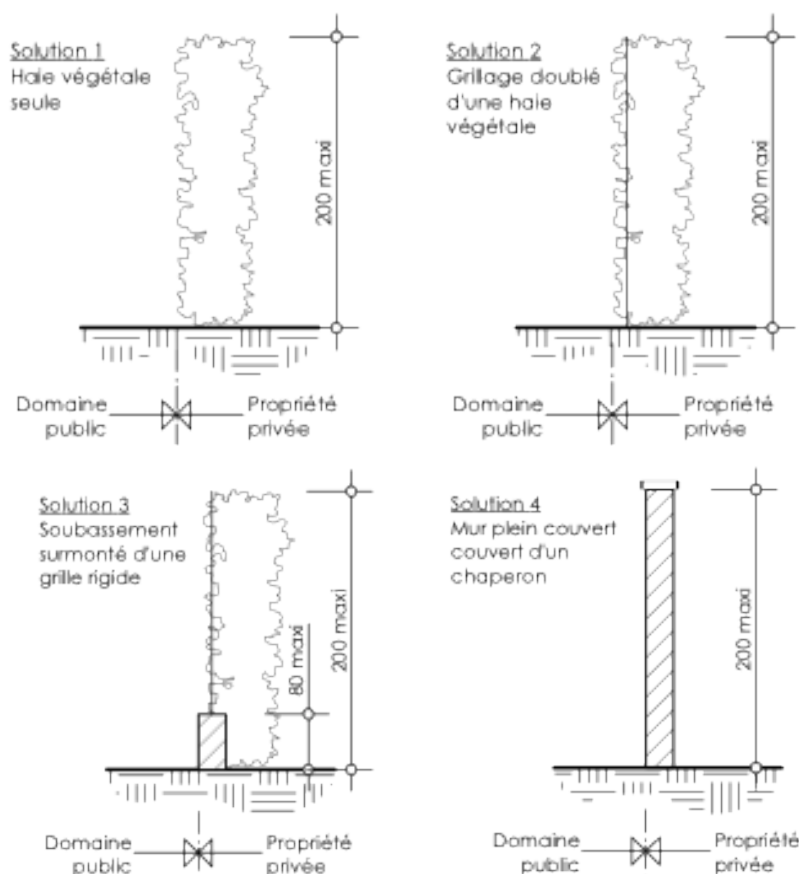
Les demandes d'autorisation d'aménager ou de permis de construire devront obligatoirement définir le ou les types de clôtures à réaliser, clôtures sur voie et clôtures entre lots.

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

Dans les zones UD1a et UD1b, pour conserver et mettre en valeur le bâti ancien, préserver la couverture en tuile canal traditionnelle et exclure le photovoltaïque, possibilité de capteur thermique en petite surface.

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.

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.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées.

Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Les espaces non bâtis doivent comporter au moins un arbre de haut jet par cent mètres carrés.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

En zone UD3

Tout arbre qui sera supprimé pour la réalisation d'une construction devra être remplacé par un arbre d'espèce équivalente, planté sur l'emprise foncière.

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UD 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementée.

4. Chapitre IV - Zone UP

Caractère de la zone

C'est une zone destinée à des équipements d'intérêts collectifs.

Une partie de la zone est touchée par la servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone sont touchée par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'Etang de l'Or. Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitude (voir règlement dans les textes liés aux servitudes).

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf si elles sont liées à un équipement public ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article UP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Non réglementée.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UP 3 - Accès et voirie

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 UP 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article UP 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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 UP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soit sur la limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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 UP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UP 9 - Emprise au sol

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.

Article UP 10 - Hauteur des constructions

Non réglementée.

Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions

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

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 appareils de production d'énergie 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.

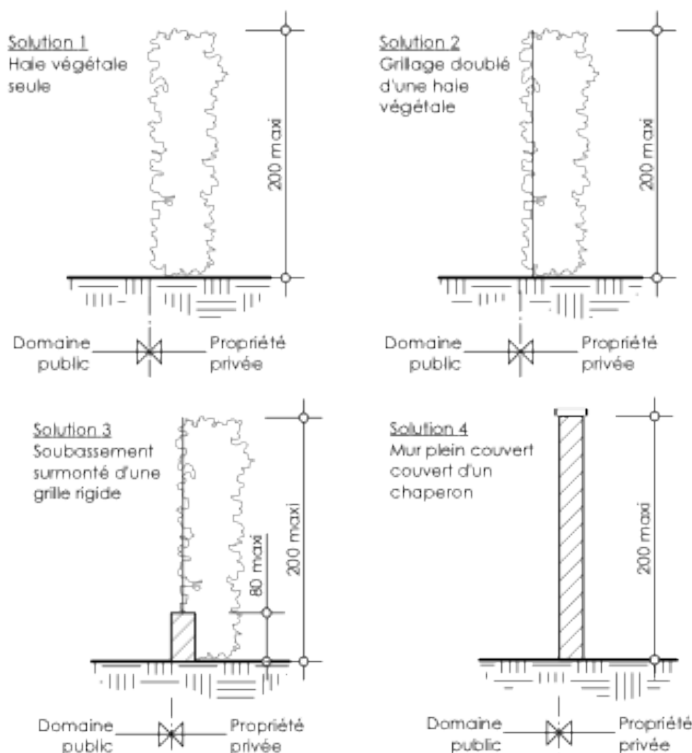
Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires thermiques

Les installations de panneaux photovoltaïques et de panneaux solaires thermiques 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 clôtures

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.

Le cimetière n'est pas soumis aux présentes règles sur les clôtures.

Article UP 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.

Prévoir pour les constructions à usage d'habitat collectif de réaliser des locaux adaptés au stationnement des vélos.

Article UP 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations si elles sont nécessaires.

Espace non bâti

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées.

Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace de pleine terre, de six arbres de haut jet.

Aire de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UP 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

5. Chapitre V - Zone UE

Caractère de la zone

Elle concerne les zones d'activités existantes.

Elle comprend un sous-secteur UEs qui est seulement desservi par le réseau électrique et qui est spécialement dédié à du stockage pour des activités.

Une partie de la zone est touchée par la servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone sont touchée par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'étang de l'Or. Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitude (voir règlement dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone est concernée par la zone soumise à l'amendement Dupont (article L111-1-4 du code de l'urbanisme). Le zonage est matérialisé sur le plan de servitude. Toute nouvelle construction est interdite dans cette zone (voir textes liés aux servitudes). Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Zone UE

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'habitat autre que ceux admis dans l'article 2 ;

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;

- les piscines ;

- les éoliennes ;

- les centrales photovoltaïques au sol ;

- les antennes relais téléphoniques.

Zone UEs

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;

- les piscines ;

- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées et nécessaires aux activités et si elles sont intégrées dans la volumétrie des bâtiments d'activités. La surface d'une habitation ne peut en aucun cas dépasser 100mètres carrés de surface de plancher.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 - Accès et voirie

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.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, sauf dans la zone UEs.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant, sauf pour le secteur UEs. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés, sauf dans la zone UEs.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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 UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soit sur la limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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 UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article UE 9 - Emprise au sol

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

Mis à part dans la zone 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.

Article UE 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.

La hauteur maximale des constructions correspond à la plus grande des hauteurs existantes sur la zone.

Dans la zone UEs, la hauteur des constructions doit être obligatoirement de 4,50 mètres à l'égout du toit.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

1/ ZONE UE

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

2/ ZONE UEs

Les constructions doivent présenter un volume simple en évitant les appendices ou décrochements inutiles.

Volumes et façades

En règle générale, les murs doivent être mis en œuvre en maçonnerie enduite de teinte type « Terre de Sienne ». Toutes les façades perçues depuis l'espace extérieur doivent être traitée avec le même soin d'aspect. Est interdit l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être enduits, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc... Les bardages sont interdits.

Les toitures des constructions à usage de stockage autorisées doivent être à double pente présentant obligatoirement des pentes à 26%. Elles seront couvertes de plaques ondulées de fibrociment de teinte type « tuile vieillie ». Les plaques ondulées transparentes destinées à laisser passer la lumière zénithale sont autorisées.

Les ouvertures

Les fenêtres des constructions à usage de stockage autorisées sont interdites. Les portes et portails doivent être en tôle soit de teinte galvanisée soit d'une teinte choisie dans un ton moyen à foncé.

Les éléments de production d'énergie

Les éléments de production d'énergie, climatiseurs... doivent être intégrés aux volumes bâtis de la construction et respecter les articles d'implantation précédents.

Clôtures

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

À l'instar des murs de façades, les murs de clôture doivent être mis en œuvre en maçonnerie enduite de teinte type « Terre de Sienne ».

Article UE 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.
- entrepôt : 1 place de stationnement par tranche complète de 250 m² 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.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Espace non bâti

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.

La densité des plantations doit être au minimum, pour cent mètres carrés d'espace de pleine terre, de six arbres de haut jet.

Aire de stationnement

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour deux emplacements. Ces arbres sont répartis harmonieusement sur l'aire de stationnement.

Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article UE 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

3. Titre III – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future

6. Chapitre I - Zone AU

Caractère de la zone

Il s’agit de zones destinées à une urbanisation future dont la destination est l’habitation et les activités, urbanisables uniquement sous forme d’opération d’aménagement d’ensemble, dans le respect des prescriptions données dans le PADD et les Orientations d’Aménagement et de Programmation.

Elle comprend :

- les secteurs IAU, urbanisables immédiatement, car les réseaux sont suffisants à la périphérie immédiate ;
- le secteur IIAU, urbanisables dans une deuxième phase, sous réserve que les réseaux soient réalisés.

L’ouverture à l’urbanisation des zones AU est conditionnée à la réalisation d’un nouveau réservoir de stockage d’eau potable et à la réalisation de la station d’épuration intercommunale.

Une partie de la zone est concernée par la protection des terrains cultivés visant à conserver les parcs urbains ou par un espace boisé classé.

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Zone IAU1. Les Peyrouses (rappel des Orientations d’aménagement et de Programmation)

L’organisation globale du secteur, accès et desserte interne : Le quartier est organisé à partir de deux voies de desserte établies parallèlement aux courbes de niveau. La première permet de joindre le chemin des Peyrouses au chemin des Oliviers et la deuxième, plus au Sud, permet de relier le chemin de Saint-Léonard au chemin des Oliviers. Ces deux voies et le cheminement arboré à créer au-dessus du chemin de Saint-Léonard seront accompagnés de noues plantées qui accueilleront également les liaisons douces. Le talus situé au Nord de la zone sera conservé avec sa végétation.

Les types d’habitat : L’aménagement de ce nouveau quartier comportera une mixité de l’habitat organisée sur la base de trois types d’habitats individuels : maisons individuelles, habitats individuels denses et habitats intermédiaires.

L’habitat intermédiaire est défini par 3 critères :

- un accès individuel pour chaque logement (pas de parties communes),
- la disponibilité d’une surface extérieure privative au moins égale au quart de celle du logement,
- une élévation maximale de trois niveaux.

L’implantation des constructions : Les nouvelles constructions s’implanteront selon une exposition majoritaire au Sud de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l’énergie solaire. Les constructions seront groupées sous forme de petits ensembles organisés autour d’un espace public de qualité.

Le traitement des voiries : Les voies seront conçues de façon à réduire la vitesse des véhicules. Elles seront accompagnées de cheminements réservés aux déplacements doux et dotées d’un stationnement longitudinal.

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 des surfaces de cheminements piétons et des espaces collectifs ;

- la réalisation d'un bassin de rétention accessible en partie basse du site, le long de la promenade arborée accompagnant le chemin de Saint-Léonard.

Les espaces collectifs : L'opération devra intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements.

Programme : L'opération d'ensemble des Peyrouse sera réalisée sur une emprise de 5,5 hectares avec une densité moyenne de 20 logements par hectare. Le nombre de logements de l'opération représentera 110 logements nouveaux, dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété.

Zone IAU2. entrée de village avenue Saint-Christol (rappel des Orientations d'aménagement et de Programmation)

Les constructions s'implanteront obligatoirement sur la limite urbaine symbolisée sur le schéma. Le caractère arboré de ce secteur sera maintenu et renforcé au-delà de la limite urbaine.

La gestion des eaux pluviales : L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement.

Programme : L'emprise du secteur de l'entrée de village av. Saint-Christol est de 0,11 hectare. L'opération portera sur 3 logements nouveaux au minimum.

Zone IIAU. l'Ancien Chemin de Montpellier (rappel des Orientations d'aménagement et de Programmation)

L'organisation globale du secteur, accès et desserte interne : Le nouveau quartier sera organisé autour d'une voie nouvelle à créer entre un nouveau carrefour de desserte des Mourguettes et du futur quartier des Peyrouses, et l'avenue de Montpellier qui conduit au village. La bande paysagère prévue le long de la RD54 sera préservée et permettra d'accueillir des liaisons douces ainsi que le bassin de rétention principal de l'opération.

L'implantation des constructions : Les nouvelles constructions s'implanteront majoritairement selon une exposition Sud, de manière à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Les constructions seront groupées sous forme de petits ensembles organisés autour d'un espace public de qualité. Le long de la rue de la Barrière le bâti sera établi en ordre continu.

Le traitement des voiries : Les voies seront conçues de façon à réduire la vitesse des véhicules. Elles seront accompagnées de cheminements réservés aux déplacements doux et dotées d'un stationnement longitudinal.

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 d'une noue pour récolter les eaux de ruissellement et les diriger vers les bassins de rétentions ;
- l'aménagement d'un bassin de rétention accessible au point bas du site, intégré dans la bande paysagère, et un bassin de rétention accessible, intermédiaire.
- l'usage de matériaux drainants pour les revêtements des surfaces des cheminements piétons et des espaces collectifs.

Les espaces collectifs : L'opération devra intégrer des espaces collectifs aménagés et non dédiés aux circulations automobiles ou aux stationnements.

Programme : L'opération d'ensemble de l'Ancien Chemin de Montpellier sera réalisée sur une emprise de 4,1 hectares avec une densité moyenne de 32 logements par hectare. Le nombre de logements de l'opération représentera 130 logements nouveaux, dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions destinées à :

- l'industrie ;
- l'entrepôt ;
- l'exploitation agricole ou forestière.

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction ;
- les bâtiments destinés à l'élevage ;
- les établissements nuisants non compatibles avec l'habitat ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les antennes relais téléphoniques.

Article AU 2 - 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.

Les secteurs doivent respecter les implantations prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En secteur IAU1 et IIAU

Ces secteurs seront ouverts à l'urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble. Cette autorisation globale n'interdit pas le phasage de la réalisation du secteur.

En outre, chaque secteur est conditionné à la réalisation de 30% minimum de logements locatifs sociaux et un minimum de 20% de logements sociaux en accession à la propriété.

En secteur IIAU : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation des réseaux.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article AU 3 - Accès et voirie

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. 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. La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

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

Article AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article AU 5 - Caractéristiques des terrains

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles, sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les nouvelles limites séparatives ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres d'une façade de bâtiment comportant des ouvertures.

Taille des parcelles

1/ Non réglementé pour :

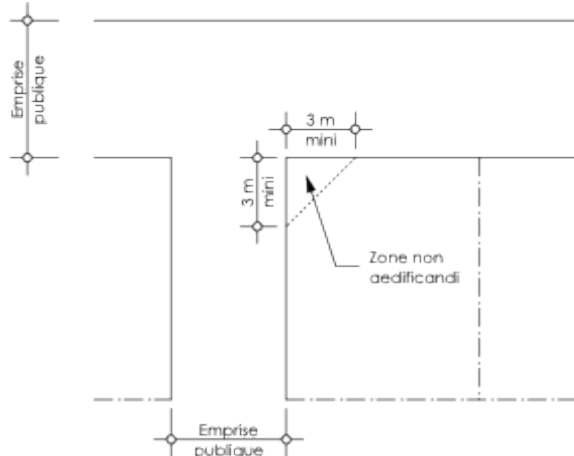
- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

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. 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.

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.

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

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.

Article AU 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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres (3 niveaux).

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.

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.

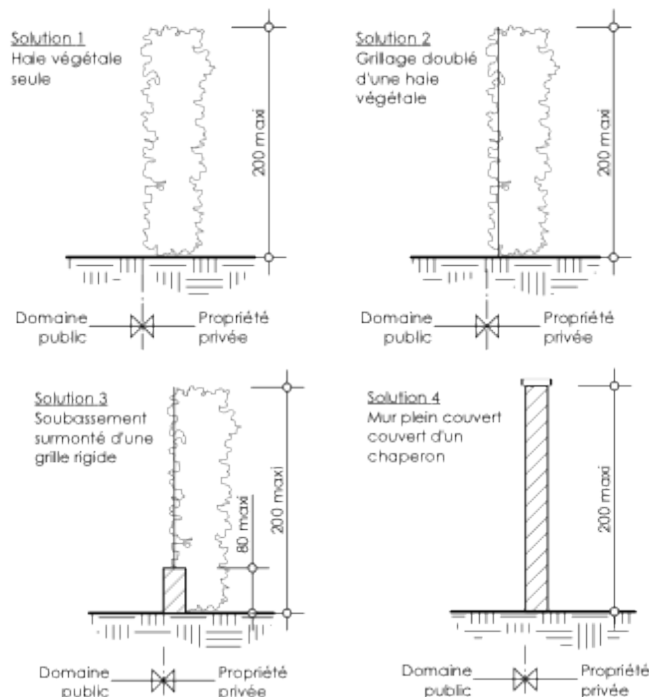
Les demandes d'autorisation d'aménager ou de permis de construire devront obligatoirement définir le ou les types de clôtures à réaliser, clôtures sur voie et clôtures entre lots.

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.

Article AU 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 et matérialisés.

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 ;
- habitations individuelles : 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. Au moins une de ces places doit être en accès libre depuis la voie publique.
- logements collectifs : une place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher, avec au minimum 1 place par logement et plafonné à 2 places par logement.

Prévoir pour les constructions à usage d'habitat collectif de réaliser des locaux adaptés au stationnement des vélos.

Modalités d'application :

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

Article AU 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et, si elles sont nécessaires, les clôtures.

Les éléments architecturaux, les enseignes, l'image de l'entreprise ou de l'activité ne sont autorisés que sous réserve d'une intégration soignée dans le site et du respect des prescriptions architecturales définies dans le présent règlement.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aire de services sont obligatoirement végétalisées. La surface conservée en pleine terre sera plantée d'un arbre tige par tranche de 25 mètres carrés.

Les dallages doivent être posés sur fond poreux.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article AU 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementée.

4. Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

7. Chapitre I - Zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Elle comprend 4 secteurs : A, Ap, Ah, Aj

- des secteurs A où sont autorisées les constructions uniquement liées à l'exploitation agricole ou forestière;
- des secteurs Ap où toute construction est interdite en raison de l'intérêt paysager particulier lié à l'utilisation agricole à l'exception des constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures ;
- des secteurs Ah dans lesquels des constructions existent. Dans ces secteurs, les constructions sont possibles, sous-secteur Aha pour le hameau agricole ;
- des secteurs Aj destinés aux jardins, permettant la construction d'un abri.

Une partie de la zone est touchée par la servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone sont touchée par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'Etang de l'Or. Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitude (voir règlement dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone est concernée par les sites archéologiques. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est concernée par la zone soumise à l'amendement Dupont (article L111-1-4 du code de l'urbanisme). Le zonage est matérialisé sur le plan de servitude. Toute nouvelle construction est interdite dans cette zone (voir textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone est également concernée par la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz et la servitude relative à l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescriptions et recommandations dans les textes liés aux servitudes).

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur A, sont interdites les constructions destinées à :

- l'habitat ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- les commerces ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles liées à une activité agricole ;
- les piscines ;
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

En secteur Ap, Ap1 et Aj, sont interdites les constructions destinées à :

- l'habitat, même lié à l'activité agricole ;
- l'hébergement hôtelier autre que ceux admis à l'article A2 ;
- les bureaux ;
- les commerces ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- l'entrepôt.

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction et ceux liés à la station d'épuration ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles liées à la station d'épuration ;
- les piscines ;
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

En secteur Ah, sont interdites les constructions destinées à :

- les bureaux autres que ceux admis à l'article A2 ;
- les commerces autres que ceux admis à l'article A2 ;
- l'industrie ;

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 sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf celles liées à une activité agricole.
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

Article A 2 - Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

En secteur Ap, les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF, station d'épuration...) sont autorisées.

En secteur Ap, les constructions existantes déjà raccordées au réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU peuvent être conforté sans extension, sans changement de destination ni création de surface de plancher.

En secteur Ap1, le changement de destination des constructions pour la réalisation d'hébergement hôtelier ou gîtes ruraux.

En secteur Aj, les abris de jardin n'excédant pas 4 mètres carrés au sol et 2,50 mètres au faîtage et directement liés au stockage de matériel de jardinage non professionnel nécessaire à l'entretien des jardins.

En secteur Ah, les bureaux, les commerces et les gîtes ruraux exclusivement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article A 3 - Accès et voirie

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.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le cas échéant, en l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées en zone Aha

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

1/ Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

2/ Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

3/ Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Eaux usées dans les autres zones

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

1/ Non réglementé pour la zone Aha

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 mètres carrés minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation de la station d'épuration.

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 A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la réalisation de la station d'épuration.

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 A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article A 9 - Emprise au sol

En secteur Aj

L'emprise au sol ne pourra être supérieure à 4 mètres carrés, sauf pour les équipements d'intérêt collectif communaux

Article A 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 secteur A

La hauteur des constructions nouvelles autorisées (bâtiments d'exploitation) doit être sensiblement égale à celle des bâtiments auxquels elle est accolée.

En secteur Ah

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8,50 mètres.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est limitée à 5 mètres à l'égout du toit.

En secteur Ai

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,50 mètres.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, elles seront de volume simple évitant les appendices ou décrochements inutiles.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour la réalisation de la station d'épuration.

1/ Les constructions à usage d'habitation

Volumes et façades

En règle générale, les toitures des constructions à usage d'habitation seront composées de pentes égales comprises entre 28 % et 33 %. Elles seront couvertes de tuiles « canal » ou « romane » de teinte vieillie et

devront respecter un débord de toiture de 20 cm minimum par rapport au nu des murs de façade, chéneau non compris. Les débords de toiture sont interdits en rives. Cependant les toitures terrasses ne sont pas interdites.

Couleurs

La teinte des enduits extérieurs des façades sera choisie en harmonie avec celle dite « terre de Sienne » retenue pour les parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées et de l'ensemble des clôtures, avec un ton rompu excluant toute teinte trop claire ou trop vive.

2/ Les autres constructions nouvelles autorisées

Volumes et façades

En règle générale, les toitures seront à deux pentes égales à 26 %. Elles seront constituées de plaques ondulées de couleur rouge avec une onde pouvant permettre le couvert en tuiles canal ou romane de terre cuite. Les plaques ondulées transparentes destinées à laisser la lumière sont acceptées.

Un (ou des) côté des constructions peut (peuvent) être partiellement ou complètement ouvert (s).

Les murs pignons et façades peuvent être, soit en maçonnerie enduite ou en bardage, soit composés d'un soubassement en maçonnerie et surmonté d'un bardage.

Couleurs

Les murs pignons et façades en maçonnerie des constructions doivent être recouverts d'un enduit couleur terre de Sienne identique pour chacune des constructions nouvelles autorisées et ceci dans l'ensemble de la zone.

Ils présenteront alors l'aspect suivant : les parties maçonnées seront recouvertes d'un enduit de teinte terre de Sienne et les bardages seront de teinte foncée « tombée ». Les portails des constructions et les bardages présenteront une teinte identique. Les teintes blanches ou claires sont interdites. Les portails d'aspect « galvanisé » sont acceptés.

Les ouvertures

Les ouvertures pourront être plus larges que hautes et appartenir au registre des ouvertures à caractère industriel.

Les fenêtres sur rue et espaces libres publics, aménagées en partie basse du bâtiment sont interdites.

3/ Les clôtures

- Les clôtures sur rue et espace libre public : Elles seront constituées soit d'un mur plein en maçonnerie, soit composées d'un mur bahut de 1m de haut surmonté d'une grille qui doit conférer à l'ensemble du mur une hauteur maximale totale de 2 mètres. La teinte des enduits des parties du mur en maçonnerie sera identique à celle des parties maçonnées des constructions nouvelles autorisées. La teinte des grilles pourra être cependant de couleur différente de celle des enduits. En règle générale, on évitera tout couronnement en tuiles.

- Les clôtures en limites séparatives : La teinte des enduits des parties de mur en maçonnerie sera identique à celle des clôtures sur rue et espace libre public.

4/ En général

Toutes les façades, y compris en pignon, doivent être traitées avec le même soin architectural et d'aspect, même en limite séparative. 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.

5/ 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.

6/ 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.

Article A 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 et matérialisés. Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article A 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

5. Titre V – Dispositions applicables aux zones Naturelles

8. Chapitre I - Zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site, des paysages et des milieux naturels.

Elle comprend un secteur Nh dans lequel des constructions existent. Dans ces secteurs, de petites tailles, les extensions limitées sont possibles.

Une partie de la zone est touchée par la servitude relative à la protection des eaux potables et minérales. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone sont touchée par un risque potentiel d'inondation défini par un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRI) du bassin versant Nord de l'Etang de l'Or. Le zonage est matérialisé sur les plans de zonage et de servitude (voir règlement dans les textes liés aux servitudes).

Une partie de la zone est concernée par les sites archéologiques. Pour toute utilisation ou occupation des sols, l'avis des services de la DRAC est requis.

Une partie de la zone est concernée par la zone soumise à l'amendement Dupont (article L111-1-4 du code de l'urbanisme). Le zonage est matérialisé sur le plan de servitude. Toute nouvelle construction est interdite dans cette zone (voir textes liés aux servitudes). Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Une partie de la zone est également concernée par la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz, la servitude relative à l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique, la servitude aéronautique de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Montpellier-Fréjorgues et la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles. Le zonage est matérialisé sur le plan de servitudes (voir prescriptions et recommandations dans les textes liés aux servitudes).

Tout aménagement doit être conforme aux prescriptions liées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (voir prescription dans les textes liés aux servitudes).

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

Section I - Nature de l'utilisation et de l'occupation des sols

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En secteur N, sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination et les constructions nouvelles quelque soit leur destination autre que celles admises à l'article N2 ;
- l'habitat ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les commerces ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- le stationnement de caravanes ;

- les installations légères de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation du projet de construction;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les éoliennes ;
- les centrales photovoltaïques au sol.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En zone N et Nh, sont autorisées les constructions et installations techniques liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics et des infrastructures (tels relais, pylône, poste EDF,...) uniquement s'ils ne peuvent pas être implantés dans une autre zone.

En zone N est autorisée la réfection des bâtiments existants. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles.

En secteur Nh, est autorisée la réfection, l'extension de bâtiments existants à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU et que l'emprise au sol reste identique à l'emprise existante. Le changement de destination n'est possible qu'aux fins d'habitation, d'accueil agro-touristique et d'activités agricoles.

Section II - Conditions de l'occupation des sols

Article N 3 - Accès et voirie

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.

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre pour tout projet neuf en tenant compte des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra

être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

Tout projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. définie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Saint-Geniès-des-Mourgues.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain d'assiette, et les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain (infiltration, rétention, évacuation).

Les aménagements devront être compatibles avec les prescriptions du schéma pluvial (voir annexe sanitaire).

Le branchement pluvial au réseau d'assainissement est strictement interdit.

Électricité et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique. Les branchements aux réseaux électrique et téléphonique, tant sur le domaine public que dans les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain ou encastrés.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

1/ Non réglementé pour :

- toutes les constructions admises dans la zone qui sont raccordées ou raccordables sur les réseaux publics d'assainissement,
- les extensions des bâtiments existants non raccordés et non raccordables sur les réseaux publics d'assainissement, si ces extensions ne conduisent pas à accroître les surfaces hors œuvre nette existantes.

2/ Réglementé, pour toutes les constructions admises dans la zone, qui ne sont ou ne peuvent pas être raccordées aux réseaux publics d'assainissement. La superficie de terrain correspondant à une maison d'habitation existante ou projetée, devra être de 1500 m² minimum pour permettre la mise en place et le bon fonctionnement d'une filière d'Assainissement Non Collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport à la voie publique est soit sur l'alignement ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la RD610 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

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 N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est soit sur la limite, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

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 N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article N 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.

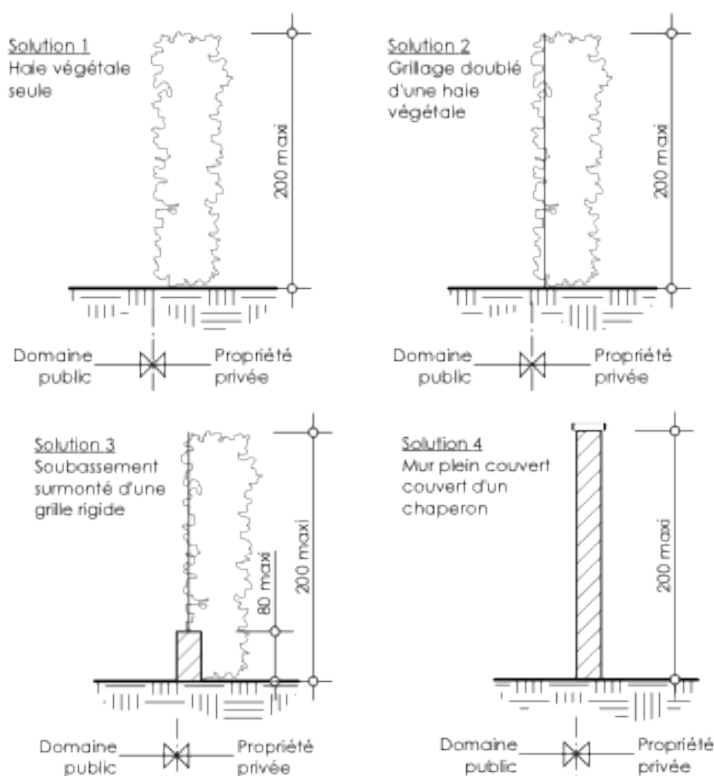
La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres au faîtage (deux niveaux).

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

Les clôtures

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.

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.

Article N 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 et matérialisés.

Le nombre d'emplacements doit être au moins égal à deux places par logement pour des logements de taille inférieure au F5 ; trois places par logement pour des logements de taille supérieure ou égale au F5

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Espace non bâti

Toute construction ou opération comprend un aménagement extérieur et paysager qui inclut les accès, les cheminements, les équipements et les plantations et les clôtures si elles sont nécessaires.

Végétation

Les essences d'arbres, arbustes, haies, massifs doivent être choisies dans les espèces locales (voir annexe).

Obligation de débroussaillage

Une partie de ces zones est concernée par l'obligation de débroussaillage défini par arrêté préfectoral DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013, les prescriptions sont rappelées dans l'article 7 des dispositions générales du présent règlement (voir arrêté et la carte dans les textes liés aux servitudes).

Section III - Possibilités d'occupation des sols

Article N 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

Non réglementées.

6. Lexique

Accès : L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique, le chemin de desserte par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.

Annexe : L'annexe est un bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbre de haut jet : Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 mètres de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit une fosse de plantation de minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

Clôture : Dispositif situé entre la limite foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Coefficient d'Occupation des Sols (COS) : Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. À titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire 2 mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Égout du toit : Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacements réservés : Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 0,50 mètre) ainsi que des constructions ou partie de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 0,60 mètre le sol existant avant travaux.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Espace libre : L'espace libre correspond aux surfaces perméable ou imperméable non considérées comme de l'emprise au sol.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Hauteur d'une construction : 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.

Ilot : l'ilot étant défini comme un ensemble de parcelles délimitées par des emprises publiques (voirie ou espace public).

Installations classées : Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible,
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Limites séparatives : Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Sauf cas particulier (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories : - Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou une emprise publique ; - Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucun ouvrage ou construction en sous-sol, que le revêtement est perméable et que cet espace puisse recevoir des plantations.

Surface de plancher : La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs, après déduction :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- les surfaces égales à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie : Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. On distinguera si nécessaire : - Les voies publiques ; - Les voies privées ; - Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

7. Annexe

« Quels végétaux pour l'Hérault ? 60 valeurs sûres » CAUE 34

Conception graphique / réalisation : CAUE de l'Hérault, 39 rue Saint-Louis - 34090 Montpellier / Tél. 04 99 135 700 - Fax 04 99 135 719 / Mail : caue.herault@caue34.fr / Internet : <http://herault.caue34.fr/>

Ce «miniguide»
présente une sélection
d'essences végétales
particulièrement bien
adaptées aux conditions
écologiques contrastées
et difficiles du
département de l'Hérault

Une analyse de
la couverture végétale définit
trois grands ensembles



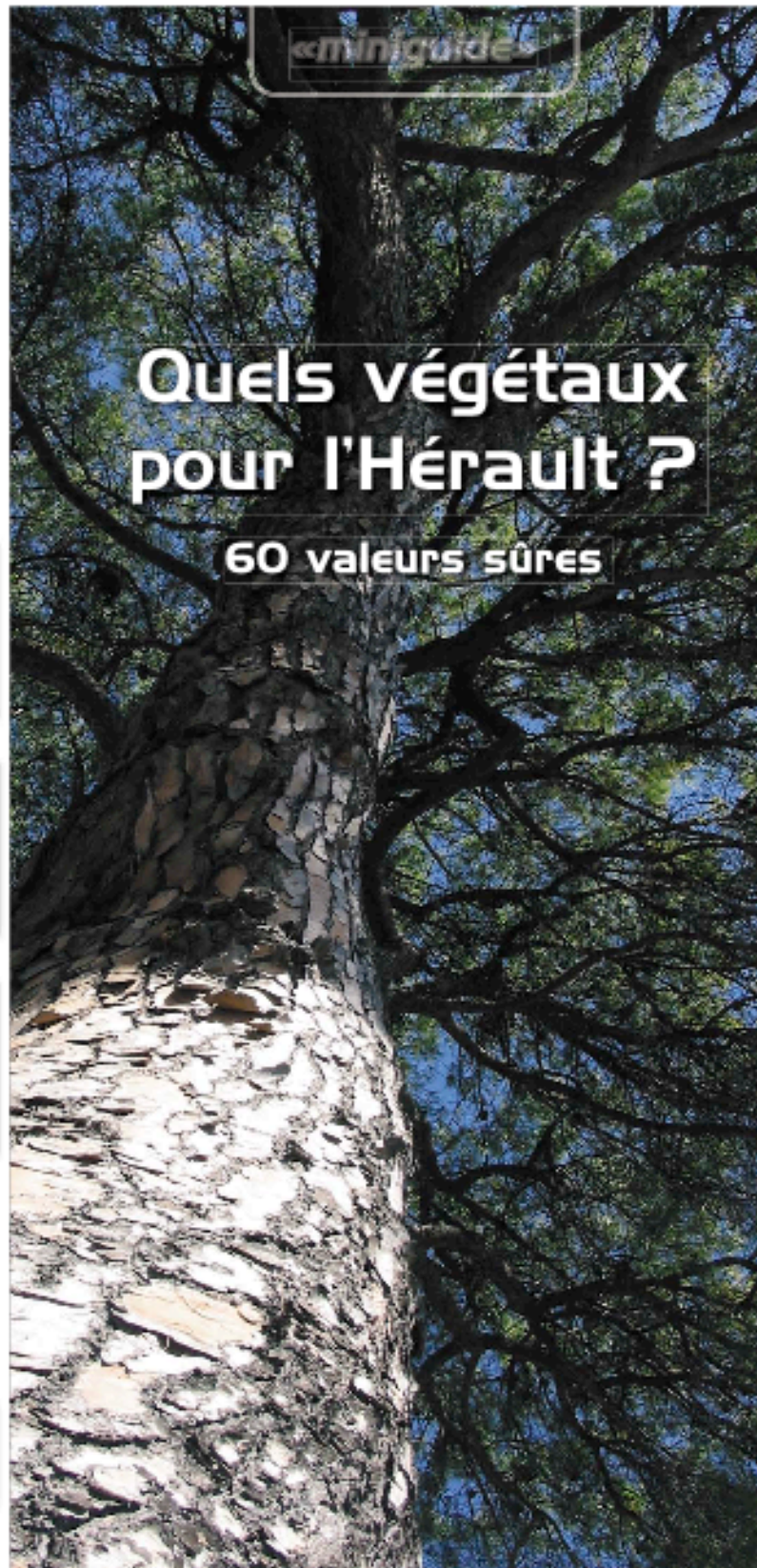
Littoral



Plaine



Piémonts



• ARBRES •

Littoral



Mûrier de Chine

Broussonetia papyrifera : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médiocres et caillouteux • résistant à la pollution • port étalé avec ombrage épais • diagonale en flant les sols • système racinaire puissant • alignement et parc en 2^{ème} ligne* • caduc

Autres essences (3^{ème} ligne) : *Mimosa* (*Acacia mimosoides*) - *Févier d'Amérique sans épines* (*Dircaea bicolorata « horrida »*) - *Prunier blanc* (*Prunus alba*) - *Faux poivre* (*Schinus molle*)



Olivier de Bohême

Elaeagnus argentea : h. 7 m et ø 5 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant aux embruns et au sel • feuillage argenté semi-persistant • épineux • (variété «nana» sans épines) • 1^{ère} ligne* • alignement



Pin parasol ou pignon (résineux)

Pinus pinea : h. 20 m et ø 15 m • croissance moyenne • sols calcaires • résistant à la sécheresse • port en boule au stade juvénile • à ne réserver qu'à des parcs (système racinaire trapant et distalisateur des bordures, nus et revêtements de sol) • 2^{ème} ligne*



Tamaris printanier et estival

Tamarix tetrandra, *Tamarix ramosissima* : h. 5 m et ø 3 m • croissance rapide • tous sols surtout sableux • résistant au vent et au sel • feuillage persistant • fleurs roses en avril (T.tetrandra), en été (T.ramosissima) • 1^{ère} ligne* • alignement

Plaine



Frêne à fleurs

Fraxinus ornus : h. 7 m et ø 5 m • croissance moyenne • sols médians et caillouteux • résistant au vent et à la sécheresse • floraison en épis blanc crème • arbre tige pour rues en réseau secondaire et parc • caduc



Mélis

Melia azedarach : h. 8 m et ø 7 m • croissance rapide • sols secs et calcaires • résistant au vent • feuillage léger avec floraison blanc et fruits sphériques en hiver • arbre tige pour rues en réseau primaire et parc • système racinaire puissant • caduc



Savonnier

Koeleria paniculata : h. 6 m et ø 4 m • croissance moyenne • sols médians • très parfumé • tertiaire avec cime arrondie • fleurs jaunes en panicules et fruits singuliers • arbre tige résistant pour rues en réseau tertiaire • caduc



Tilleul argenté

Tilia tomentosa : h. 15 m et ø 10 m • croissance rapide • sols profonds • résistant à la sécheresse • ombrage • feuilles argentées dessous • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues en réseau primaire • caduc

Autres essences : *Érable charpentier* (*Acer campestre*) : alignement en réseau secondaire et brise-vent - *Aulne de Corse* (*Alnus cordata*) : haies brise-vent - *Castor carpiniifolia* : haies brise-vent - *Troène du Japon* (*Ligustrum japonicum*) : alignements en réseau tertiaire - *Poirier pyramidal* (*Pyrus calleryana «Charantaise»*) : alignement en réseau tertiaire et rues droites - *Platan* (*Platanus acerifolia*) : routes et parcs - *Sophora* (*Sophora japonica*) : alignement en réseau secondaire et parcs

Piémonts



Chêne vert

Quercus ilex : hauteur 6 m et ø 4 m • croissance lente • sol rocailleux et calcaire • rustique • feuillage dense persistant • supporte une taille architecturale • alignement en réseau secondaire et tertiaire



Érable de Montpellier

Acer monspessulanum : h. 5 m et ø 4 m • croissance lente • sols calcaires et secs • très résistant à la sécheresse • petites feuilles couleur or en automne • alignement en réseau tertiaire et jardin • caduc



Micocoulier

Celtis australis : h. 15 m et ø 8 m • arbre symbolique du Languedoc • croissance lente • sols pas trop argileux • résistant à la sécheresse • enracinement profond • en réseau primaire et larges avenues • caduc



Mûrier blanc

Morus alba : h. 5 m et ø 5 m • croissance lente • tous sols • rustique • bel ombrage avec grandes feuilles découpées • supporte la taille mais avec un rythme régulier • alignement en bord de route • caduc

Autres essences : *Chêne blanc* (*Quercus pedunculata*) : parcs - *Pin d'Alep* (*Pinus halepensis*) : jardin en parcs - *Arbre de Judée* (*Cercis siliquastrum*) : alignement en réseaux tertiaire et jardin - *Érable à feuilles d'obier* (*Acer opalus*) : alignement en réseau tertiaire et jardins pour les plateaux - *Olivier* (*Olea europaea*) - *Laurier-sauce* (*Laurus nobilis*)

• ARBUSTES •

					
Alaternes <i>Rhamnus alaternus</i> : h. 2/3 m • croissance lente • tous sols secs et calcaires • fleurs blanches et baies noires en hiver • feuillage persistant vert foncé • 3 ^{ème} ligne*	Blanquette <i>Atriplex halimifolia</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage semi-persistant gris argenté • résistant à la sécheresse, au sel et aux embruns • 1 ^{ère} ligne*	Gastélier <i>Viburnum cerasifolium</i> : h. 3/4 m • croissance rapide • tous sols légers et secs • longs épis violacés en début d'été • feuillage découpé caduc • 2 ^{ème} ligne*	Laurier rose <i>Meriania ciliolata</i> : h. 3 m • croissance rapide • tous sols • floraison longue en été sensible aux pucerons et au froid pour certaines variétés • 2 ^{ème} ligne*	Pistachier lentisque <i>Pistachia lentiscus</i> : h. 2/3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage persistant vert à bronze en hiver • résistant à la sécheresse • 3 ^{ème} ligne*	Pittosporum <i>Pittosporum tobira</i> : h. 3 m • croissance lente • tous sols • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • feuillage vert • résistant à la sécheresse • 2 ^{ème} ligne*
Autres essences : (2 ^{ème} ligne) : <i>Barbe de Japhet</i> (<i>Athyllis barba-jovis</i>) - <i>Eucalyptus rubra var. macrantha</i> - <i>Grisebina littoralis</i> - <i>Luzerne arborescente</i> (<i>Medicago arborea</i>) à mer - 2 ^{ème} ligne - abrité par les dunes ou les habitations - 2 ^{ème} ligne - hors embruns.					

					
Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols pas trop secs • liges persistantes arquées • floraison longue 4/5 automne en clochettes blanches ou roses pour la variété «Edward Goucher» • préfère la mi-ombre	Chaïf <i>Elaeagnus eddingii</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage gris argenté persistant • floraison discrète en septembre mais très parfumée • nécessite au moins 1 à 2 baillies par an • soleil à mi-ombre	Germandrée <i>Teucrium fruticans</i> : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols, même secs • feuillage fin gris argenté persistant • fleurs délicates bleu ciel de février à juin et en fin d'été • très résistant • peut être taillé	Jasmin primevère <i>Jasminum mesnyi</i> : h. 2/3 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert franc persistant aromatique • floraison jaune de novembre à avril • peut être utilisée en grimpante • soleil à ombre	Photinia <i>Photinia fraseri «Red Robin»</i> : h. 3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage vert sombre luisant se passant de pousses rouge écarlate au printemps • floraison blanche en ombelles en mai • peut être taillé • soleil à mi-ombre	Rosier de Chine <i>Rosa chinensis rubidula</i> : h. 2 m • croissance rapide • tous sols • feuillage vert brillant • floraison rotant du jaune chamois au rose foncé printemps et automne • très résistant • risque d'oidium à mi-ombre • pas de baillie
Autres essences : <i>Oranger du Mexique</i> (<i>Choisya bonania</i>) - terrains pas trop secs et compacts, mi-ombre - <i>Arbre à perroquet</i> (<i>Cassia corymbosa</i>) - <i>Milpertuis arbusculé</i> (<i>Hypericum hibernicum</i>)					

					
Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols calcaires et calcaireux • feuillage persistant vert mat • grandes fleurs rose violacé en avril/mai • très résistant à la sécheresse	Coronille <i>Coronilla flacca</i> : h. 1,50 m • croissance rapide • tous sols calcaires • feuillage persistant vert bleuâtre • fleurs parfumées en juin de début février à fin mars • résistant à la sécheresse • soleil à mi-ombre	Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : h. 3/4 m • croissance lente • tous sols calcaires et calcaireux • feuillage caduc coloré en automne • fleurs rouge orangé de mai à août donnant des fruits en automne	Laurier d'été <i>Wikströmia tinnis</i> : h. 2/3 m • croissance moyenne • tous sols • feuillage persistant vert sombre • fleurs blanches en corymbes en hiver • très résistant • peut être taillé • soleil à ombre	Sauge arbusculaire <i>Salvia greggii x microphylla</i> : h. 1 m • croissance rapide • tous sols • feuillage persistant vert foncé • floraison peu abondante au printemps et en automne • nombreuses espèces	Sauge de Jérusalem <i>Phlomis frutescens</i> : h. 1,20 m • croissance rapide • tous sols calcaires • feuillage persistant gris vert à port arborescent • grandes fleurs jaunes vif en avril en automne • nombreuses espèces
Autres essences : <i>Baccharis</i> (<i>Baccharis frutescens</i>) - <i>Myrte</i> (<i>Myrtus communis</i>) - <i>Cistes</i> (<i>Cistus x shanbergii</i>) - <i>Cistus x zosterifolius</i> - <i>Cistus albidus</i> - <i>Cistus monspeliensis</i> - <i>Filaire</i> (<i>Phyllis latifolia et angustifolia</i>) - <i>Leucophyllum frutescens</i> - <i>Pistachier</i> (<i>Pistachia terebinthus</i>)					

• PLANTES VIVACES •

					
Cinéraire maritime <i>Senecio atherans</i> : h. et a 0,80 m • croissance rapide • fleurs jaunes d'or sur feuillage découpé gris argenté persistant en été • 2m ²	Immortelle <i>Helichrysum speciosum</i> : h. et a 0,40 m • croissance rapide • sol sableux • fleurs jaunes orangé au printemps sur feuillage gris • odeur de curry • 4m ²	Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : h. et a 1 m • sol sableux • fleurs mauves au printemps sur feuillage semi-persistant gris • croissance rapide mais pérennité limitée • 1m ²	Oenothère à fleurs jaunes <i>Oenothera drummondii</i> : h. 0,30 m et a 0,50 m • croissance rapide • tous sols • fleurs jaunes printemps/été sur feuilles semi-persistantes gris vert • 4m ²	Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : part en boule élastique • h. 0,60 m, croissance moyenne • tous sols • fleurs jaunes d'or en juin sur feuillage persistant argenté • 3m ²	Tulbaghia violacea h. 0,50 m et a 0,30 m • croissance rapide • tous sols • floraison du printemps à l'automne en ombelles rose violacé sur touffe gris vert • 6m ²
Autres essences vivaces : <i>Altea rosea</i> (biannuelle) – <i>Armeria maritima</i> – <i>Cistus ladanifer</i> 'bulvatus' – <i>Senecio grayi</i> – <i>Festuca microphylla</i>					

Littoral

					
Eriogonum karwinskianum h. et a 0,30 m • croissance rapide • masse arrondie de petites feuilles avec marguerites blanches au printemps et en automne • 6m ²	Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : h. 0,20 m et a 0,50 m • croissance rapide • touffe diagonalement vert foncé avec fleurs rose foncé au printemps • 4m ²	Jacobinia (Justicia) suberecta h. 0,40 m et a 0,60 m • croissance moyenne • rejette de souche • feuillage persistant gris à fleurs rouge orangé tout l'été • 4m ²	Lobelia laxiflora <i>Lobelia laxiflora angustifolia</i> : h. 0,50 m et a 0,80 m • croissance rapide • touffe diagonalement vert • fleurs en clochettes orangées au printemps et fin d'été • 3m ²	Othonopsis (Hertla) cheirifolia h. 0,20 m et a 0,50 m • croissance rapide • feuilles persistantes grises • fleurs jaunes en mars • couvre-sol dense • 4m ²	Plumbago rampant <i>Ceratostigma plumbaginoides</i> : h. et a 0,30 m • croissance moyenne • fleurs bleu intense en été sur feuillage vert caduc devenant rouge à l'automne • 8m ²
Autres essences : <i>Eriogonum de Maximiliane</i> (<i>Convolvulus maximilianicus</i>) – <i>Osier de Corse</i> (<i>Dianthus corsicus</i>) – <i>Oenothère vivace</i> (<i>Erythronium 'Baroness'</i>) – <i>Sauge officinale</i> (<i>Salvia officinalis</i>) – <i>Agapanthe</i> (<i>Agapanthus africanus</i>) : à protéger du froid					

Plaine

					
Gaura lindheimeri h. 1 m et a 0,80 m • croissance très rapide • masse légère de fleurs blanc rosé du printemps à l'automne sur feuillage linéaire vert pourpre • 1 à 2 tailles par an • 3m ²	Oenothère à fleurs roses <i>Oenothera speciosa</i> : h. 0,30 m et a 1 m • croissance très rapide, envahissant • feuilles fines semi-persistantes avec fleurs rose tendre au printemps • couvre-sol • 3m ²	Perovskia atriplicifolia «Blue Spire» h. 1 m. et a 0,80 m. • croissance rapide • feuillage gris découpé avec fleurs violet clair tout l'été en épis dressés • taille courte • 2m ²	Teucrium x lucidrys h. 0,40 m et a 0,50 m • croissance moyenne • coussin de feuilles persistantes vert sombre avec floraison rose foncé en été • couvre-sol • soleil à ombre • 4m ²	Valériane <i>Centranthus ruber</i> : h. 0,60 m et a 0,50 m • croissance rapide • sol calcaire • feuilles semi-persistantes vertes avec fleurs roses au printemps et persistantes • tiges • 4m ²	Verveine <i>Verbena venosa</i> (ou rigida) : h. 0,30 m et a 0,80 m • croissance rapide • touffe diagonale de feuilles dentées à fleurs violet intense en été • couvre-sol • 3m ²
Autres essences : <i>Helichrysum</i> – <i>Lavandula</i> – <i>Artemisia</i> – <i>Rosmarinus</i> et <i>Thymus</i> (nombreuses espèces et variétés) – <i>Verveine rampante</i> (<i>Verbena bonariensis</i>) – <i>Verveine de Buenos Aires</i> (<i>Verbena bonariensis</i>)					

Piémonts

• PLANTES GRIMPANTES •

• Le rôle bio-climatique des plantes grimpantes

Les plantes grimpantes présentent bien des avantages, outre l'habillage des murs, des pergolas et des tonnelles. Plantées devant les façades, elles jouent un rôle d'isolant thermique indéniable. Leur efficacité est encore supérieure si elles sont accrochées sur un support désolidarisé du mur d'environ 10 cm, permettant une ventilation naturelle entre le mur et le feuillage, évitant donc que la trop forte chaleur réverbérée par le mur ne les dessèche. Les plantes grimpantes vont ainsi créer une zone tampon, protectrice des murs, avec moins de chaleur accumulée et un confort supérieur autant dans l'habitat qu'à proximité d'une terrasse. Le choix de la plante grimpante doit être ciblé en fonction de l'exposition, de son caractère caduc ou persistant, du type de support ou de revêtement mural.



Bignonia
Trompette de Jaricho
Campsis radicans : h. et l. 6 m
• croissance rapide sur support • feuillage caduc • fleurs à corolles rouge saumon sombre en été • variété jaune («Flava») • orange («Mrs Galena») • racines aériennes



Clematis d'Armand
Clematis armandii : h. et l. 5 m • croissance moyenne • tiges volubiles à feuilles persistantes vert luisant • grappes de fleurs blanc pur en mars • résiste à l'ombre • à besoin d'un support type grille



Ipomée
Ipomoea fleurie : h. et l. 10 m • croissance très rapide • fines tiges volubiles avec petites feuilles en cœur • sur grillage ou arbre • grandes fleurs de liserau bleu violet l'été • craint le froid (feuillage détruit à -3°) mais redémarre rapidement de souche chaque année



Jasmin officinal
Jasminum officinale : h. et l. 5 m • croissance rapide sur support • feuillage fin avec fleurs blanches parfumées en grappes sur tiges volubiles en juin • résiste à mi-ombre • *Jasminum polyanthum* à fleurs blanches au revers rose mais moins rustique



Chèvrefeuille du Japon
Lonicera japonica : h. et l. 10 m • croissance rapide sur support • feuillage persistant sur tiges volubiles vigoureuses • fleurs parfumées en juin blanches et jaunes (variété «Hallone») ou blanches, jaunes et rouges (variété «Chinensis») • résiste à mi-ombre



Solanum
Solanum jasminoides : h. et l. 6 m • croissance très rapide sur tout support • fines tiges volubiles semi-persistantes avec grappes de fleurs bleu-bleus en été et automne • légèrement parfumées • variétés à fleurs blanches («Alba») • envahissant



Bignonia rose
Passiflora ricinifolia : h. et l. 10 m • croissance rapide et vigoureuse en longs sarments sur feuillage persistant (caduc à -5°C) • sur support mural ou grillage • fleurs en corolles roses striées de violet en octobre et novembre • résiste à mi-ombre



Plumbago du Cap
Plumbago capensis : h. et l. 5 m • croissance moyenne • feuillage persistant vert clair (caduc à -5°C) sur support mural • fleurs en petites grappes bleu pâle d'août à novembre (variétés à fleurs blanches ou bleu foncé) • préfère la mi-ombre



Rosier banks
Rosa banksiae : h. et l. 10 m • croissance rapide sur longues tiges sarmenteuses seules • pour pergola ou support résistant • fleurs en petites grappes blanches (variété «Alba plena») ou jaune pâle (variété «Lutea») en avril sur feuillage fin semi-persistant



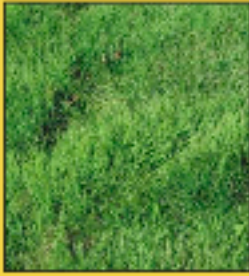
Jasmin de Chine ou étoilé
Toclipernum jasminoides : h. et l. 8 m • croissance moyenne • feuillage persistant résistant et compact avec tiges volubiles s'adaptant bien à des supports grillagés • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • préfère la mi-ombre

Autres essences : **Glycine** - *Misteria sinensis* : système racinaire et aérien puissant.

Griffe de chat - *Macleodjensia* ou *Dioscorea angustifolia* : fleurs jaunes en mai sur tigeaux s'accrochant sur un mur plein sud.

Rosier Meunier - *Rosa Meunieri* : rosier sarmenteux vigoureux à très grandes fleurs simples jaunes en été.

• PLANTES COUVRE-SOL •



Gazon des Mascareignes

Zeylia tenuifolia : h. 10 cm - tapis compact de graminées basses se rapprochant du gazon • développement en rhizomes traçants • couvre le sol en 1 an (densité 6/8 godets au m²) • résiste au piétinement • jaunit en hiver • à besoin de chaleur pour se développer



Lippia

Lippia rotiflora : h. 3 cm - tapis dense de feuilles persistantes avec petites fleurs blanc rosé au printemps • couvre le sol en 1 an (densité 4 godets au m²) • résiste au piétinement et à mi-ombre • feuillage en partie caduc en hiver • résiste au sel

Autres essences : (4 godets au m²)

Frankonia laevis, tapis de feuilles serrées avec fleurs roses au printemps
Melicaria schizanthoides, feuillage découpé avec marguettes blanches en fin de printemps
Diochroa repens, feuilles rondes serrées pour tapis à mi-ombre et ombre

• Une alternative aux pelouses consommatrices d'eau et de tonte

Les plantes couvre-sol, vivaces et graminées, répondent aux critères du développement durable, à savoir économie et meilleure gestion de l'eau, limitation des engins à moteur (tondeuse). Les plantes couvre-sol sont bien adaptées pour des petites surfaces et dans des conditions de passages peu intensifs*.

*Une préparation du sol soignée est indispensable ainsi qu'un désherbage régulier la première année jusqu'à la couverture totale du sol

Les graminées sont aussi une alternative pour les massifs extensifs non arrosés avec des effets de moutonnement et des inflorescences en automne : les familles des *Miscanthus*, des *Pennisetum* et des *Stipa* (attention au réensemencement) présentent des caractéristiques identiques aux plantes méditerranéennes (résistance à la sécheresse et aux sols médiocres).



• CONSEILS DE PLANTATION •

• Conditions de milieu

Toutes les plantes répertoriées dans ce document répondent aux critères liés aux milieux du département de l'Hérault :

- climat sec et chaud l'été, froid l'hiver
- exposition au vent et au plein soleil (sauf spécificités indiquées : mi-ombre, ombre)
- sols argilo-calcaires, pauvres en matières organiques, dominants dans l'Hérault
- résistance à la sécheresse estivale et parfois hivernale.

Les plantes sélectionnées pour les plaines et piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

• Conditions de mise en œuvre

- préparation de sol avec décompactage profond, apport conséquent d'amendements naturels (compost ou fertilisation organique) à renouveler chaque année
- réseau d'arrosage goutte à goutte avec programmation limitée pour aider les plantes à l'enracinement (à maintenir trois ans maximum)
- paillage bio-dégradable avec matériaux naturels (limitation des arrosages et des adventices)
- plantation conseillée de septembre à décembre, période où les sols chauds et les pluies d'automne favorisent un enracinement supérieur au printemps
- taille des végétaux limitée à une fois par an en fin de floraison ou en fin d'hiver.

Les arbres proposés sont adaptés aux conditions de milieu urbain (rues-parkings) à condition qu'une fosse de plantation conséquente soit réalisée (minimum 4 m³) avec un système de tuteurage triple ou quadruple et sangles (cf dossiers **chicane** : l'arbre). Les arbustes sont recommandés pour des haies en mélange ou des massifs en milieu urbain et rural, en favorisant des compositions de masses végétales mixtes avec des vivaces. Les annuelles peuvent être utilisées en complément de massifs.

Bibliographie

- *Paysage, profits et santé* - Conseil Régional du Languedoc-Roussillon / DRASS Service Santé Environnement / CAUE de l'Hérault - Ed. AME, 1999
- *La haie méditerranéenne* - collection Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
- *Les jardins de garrigue* - V. Bombal - Ed. Edisud, 1995
- *Plantes tolérant la sécheresse* - J. Taylor - La maison rustique, 1994

Crédits photographiques

CAUE de l'Hérault et avec l'aimable autorisation des pépinières E. Dubois et O. Filippi

Renseignements / contacts

CAUE de l'Hérault
 19 rue Saint Louis + 34000 Montpellier • Tél. 04 99 133 700
 Site Internet • <http://herault.caue-lr.org>

8. Annexe patrimoniale

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 :

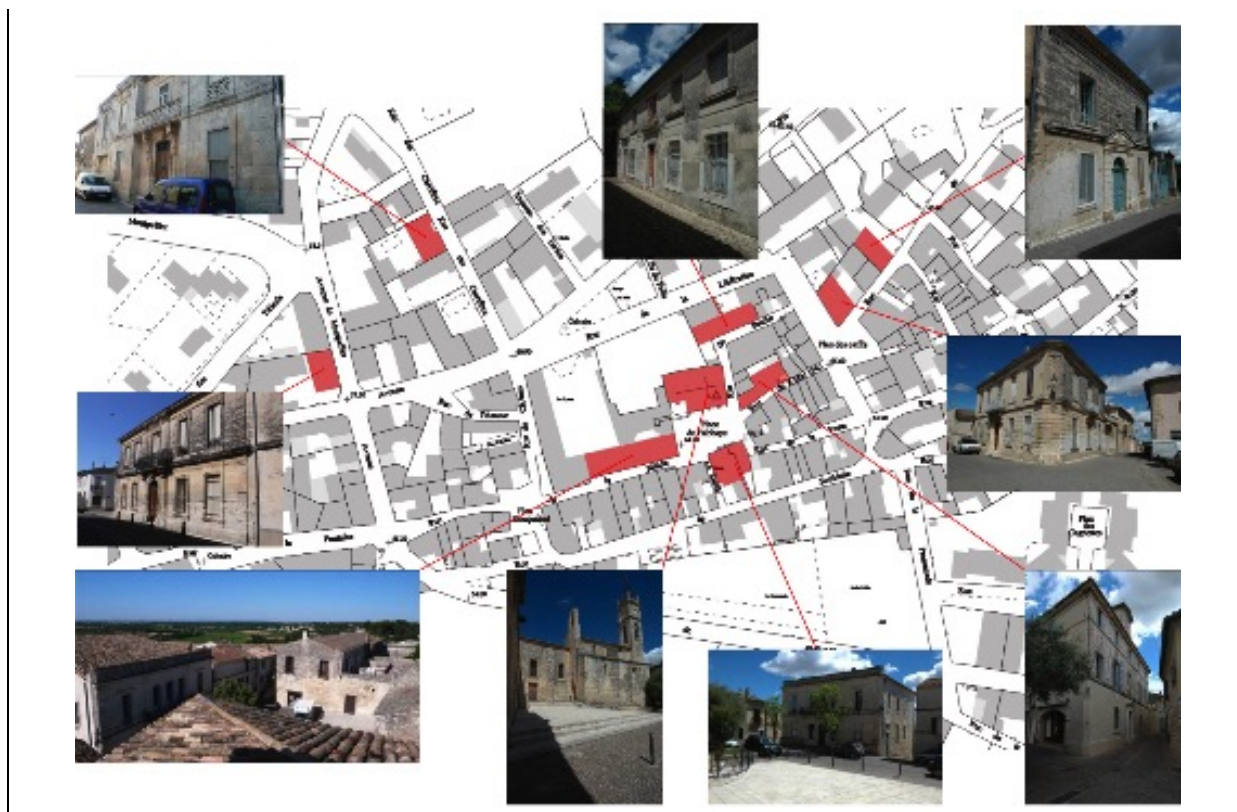
Les maisons particulières en pierre de taille sont au nombre de 8 :

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^{ème} 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 préalables 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 jointoiment des maçonneries en pierre calcaire telle que la pierre de Castries.

Pour le hourdage ou de jointoiment 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 jointoiement 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.