



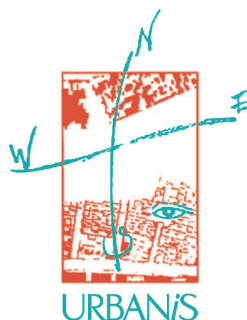
MONTAGNAC (34)

Plan Local d'Urbanisme

2^{ème} modification

6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 ^{ère} révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 ^{ère} modification			02.07.2003
2 ^{ème} modification			16.04.2004
3 ^{ème} modification			17.02.2005
2 ^{ème} révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 ^{ère} révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 ^{ère} modification du PLU			10.02.2009
2 ^{ème} révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 ^{ème} modification du PLU			



Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Place Emile Combes
34 530 MONTAGNAC
Tel : 04 67 49 86 86
Fax : 04 67 24 14 84

mairie.montagnac34@wanadoo.fr

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone principalement affectée à de l'habitat, sous forme d'individuel et de petits collectifs.

La zone UC est :

- située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe retrait / gonflement des argiles) ;
- située en zone de risque sismique (voir Annexe Risque sismique).

Article UC 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UC2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière ou industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

Article UC 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles puissent par leur nature être implantées en zone à vocation d'habitat ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - 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 aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Est également admise l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviairespeut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigée.

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

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tous genres, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes..

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit obligatoirement être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en places. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec.

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Les opérations d'aménagement et de lotissement doivent prévoir des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, le cas échéant dans le cadre d'un dossier Loi sur l'Eau ; ces dispositifs devront préférentiellement prendre la forme de bassins de rétention intégrés à la composition paysagère de l'opération (espaces verts, aires de jeux...).

Les ouvrages de stockage seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, avec un débit de vidange en sortie de parcelle de 7l/s/ha imperméabilisé.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent dans la mesure du possible être établis en souterrain ; dans ce cas, l'installation doit être la plus discrète possible.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

SANS OBJET

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments ou implantations nouvelles doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, sauf en bordure de voies nouvelles prévues dans le cadre d'un plan de masse justifiant l'intérêt de construire à l'alignement.

Zone non aedificandi à l'intersection de deux ou plusieurs voies

À l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par une pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux, construits sur les deux limites de zone non aedificandi adjacentes, mesurent 5 mètres.

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

1) Constructions isolées et lotissements de constructions isolées

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction d'un bâtiment en limite parcellaire est admise :

- pour une construction projetée, sur une parcelle existante à la date d'approbation du PLU et ayant une largeur inférieure ou égale à 14 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes nouvelles telles que garages, remises, etc... ne dépassant pas 4 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur totale, à mesurer le long de la limite séparative. Si cette construction annexe s'adosse au bâtiment principal, la distance minimale visée au premier paragraphe à respecter pour ce bâtiment principal pourra être réduite à 3 mètres, sans être inférieure à H/2.
- pour édifier des bâtiments jumelés en mitoyenneté, de dimensions sensiblement équivalentes, respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des façades (matériaux, couleurs) et des toitures (matériaux, pentes).
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique.

2) Lotissement de constructions contiguës et groupes d'habitations

Sauf en ce qui concerne les limites de la propriété sur laquelle l'opération est projetée, les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux groupes d'habitations.

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

1) À moins d'être contigus, les bâtiments à destination d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'entre eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la somme de leurs hauteurs $L = (H1 + H2)/2$.

Lorsque les façades qui se font vis à vis sont aveugles ou percées des seules ouvertures des pièces non habitables, la distance visée ci-dessus peut être réduite à la moitié de la hauteur du plus haut bâtiment.

2) À moins d'être contigus, les bâtiments de destination autre que l'habitation, doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de celui-ci ($L = H/2$)

3) En aucun cas la distance entre deux bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres, exception faite des bâtiments annexes (garages, abris de jardins...)

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

NON REGLEMENTE

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur relative

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la hauteur doit être telle que la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait (R) de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement ($H = L + R$).

Pour les constructions élevées en bordure de voies privées, la hauteur ne doit pas excéder la largeur réglementaire des emprises des voies publiques soit 8 m ($H = L = 8$ m ou $H = 8$ m + R, s'il existe un retrait obligatoire).

Hauteur absolue

La hauteur des constructions est mesurée à partir de tout point du sol existant (support des constructions) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale autorisée d'une construction nouvelle est de 10,50 m hors tout et de 3 étages.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les toitures seront en tuiles canal ou similaire de teinte claire. Les versants des toitures doivent obligatoirement être du même sens que ceux des constructions avoisinantes.

Les enduits seront exécutés au mortier de chaux ou de même aspect ; dans tous les cas, la couleur sera celle de la tradition locale, en excluant les enduits ciments ou peints en blanc.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Article UC 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions des bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation collective :

- au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Habitation individuelle : deux places de stationnement par logement.

Néanmoins, en ce qui concerne les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat (article L. 123-1-3, alinéa 9 du Code de l'urbanisme).

Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

Commerces de plus de 50 m² de surface de plancher : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe.
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclaré de l'établissement.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé

Modalités d'application :

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'urbanisme.

Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre d'essence locale au moins par 50 m² de terrain.

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral n° 2004-01-907 du 13 avril 2004 relatif à la prévention des incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé ».

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le C.O.S. applicable dans cette zone est de 0,40.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.