



# MONTAGNAC (34)

## Plan Local d'Urbanisme

2<sup>ème</sup> modification

### 6 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêté	Approbation
Elaboration	04.02.1972		16.12.1982
1 <sup>ère</sup> révision	28.03.1986	04.02.1988	24.02.1989
1 <sup>ère</sup> modification			02.07.2003
2 <sup>ème</sup> modification			16.04.2004
3 <sup>ème</sup> modification			17.02.2005
2 <sup>ème</sup> révision	17.06.1997 18.07.2002	29.03.2006	24.11.2006 11.05.2007
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée du PLU	12.06.2007		07.12.2007
1 <sup>ère</sup> modification du PLU			10.02.2009
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée du PLU	08.04.2009		03.12.2009
2 <sup>ème</sup> 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 IV– Dispositions applicables à la zone UE

**Caractère de la zone** : Il s'agit d'une zone spécialisée, équipée et destinée à l'accueil d'activités multiples : industrielles, artisanales et commerciales.

Elle comporte deux secteurs :

- **un secteur UE1** correspondant au Parc d'Activités Le Pavillon,
- **Un secteur UE2** correspondant à la zone d'activités de Lous Baousses.

La zone UE 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 UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

**En zone UE, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :**

- L'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve des conditions fixées à l'article UE2.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées à l'article UE2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements qui y sont liés.

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 ferroviaires

peut 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.

**Sauf en secteur UE2**, les installations classées sont admises à condition qu'elles ne génèrent aucune gêne, nuisance ou danger pour les zones avoisinantes et 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.

### **Article UE 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.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de fonctionnement des services publics (ramassage des ordures ménagères).

La plateforme des accès doit avoir au moins 8 mètres de large, pour toutes activités artisanales, commerciales ou industrielles ainsi que pour les installations de conditionnement ou de stockage de produits.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie ;
- les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

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

## **2) Voirie**

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes, adaptées au passage des véhicules de défense contre l'incendie et de secours et des véhicules de ramassage des ordures ménagères

Les voies publiques ou privées desservant les lotissements ou ensembles de constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent avoir une largeur de plateforme de 12 mètres au moins, avec une chaussée de 7 mètres au minimum ; les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, et être terminées par un rond-point giratoire afin de permettre aux véhicules de tourner.

## **Article UE 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 installations nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être pré-traitées avant d'être évacuées dans le réseau public, conformément aux dispositions réglementaires relatives au traitement des eaux usées industrielles.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure au seuil imposé par la réglementation spécifique.

### **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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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 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 UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

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

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, les bâtiments nouveaux doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres

#### 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 UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout bâtiment d'activités nouveau doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, et nonobstant les dispositions du paragraphe ci-dessous, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

En cas de création de lotissement d'activités industrielles ou artisanales, en limite de zone, les bâtiments d'activités devront être implantés à une distance minimum de dix mètres de cette limite en zone UE, cinq mètres en secteurs UE1 et UE2.

Les constructions à destination d'habitation ou de bureaux doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

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

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique, pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalentes en hauteur et en épaisseur ;
- lorsqu'elle peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- dans les opérations d'ensemble, à l'exception des limites périmétriques du terrain sur lequel est réalisée l'opération.

Les dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres de largeur.

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

Les constructions non contiguës situées sur un même fonds doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

## **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

NON REGLEMENTÉ

## **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions à destination d'activités industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, d'entrepôts, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées sur la zone, est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7,5 mètres à l'égout de la couverture.

## **Article UE 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 du Code de l'urbanisme).

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites, à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parements.

Concernant les bâtiments de production ou d'exploitation, il conviendra d'éviter les matériaux brillants et réfléchissants, tant en façade qu'en toiture.

## **Article UE 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 ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Pour les constructions à destination d'industrie ou d'artisanat : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction (le nombre de places exigées est arrondi au nombre supérieur en cas de résultat non entier).

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

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.

Pour les constructions à destination de commerce: une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

### Modalités d'application:

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

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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être 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 à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.



### **Article UE 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 aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> ainsi que les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Ces arbres, d'essence locale, peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Des haies vives destinées à masquer les divers entrepôts, dépôts et installations doivent être créées aux emplacements judicieusement choisis.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention, sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : espaces verts, interface paysagée.....

Les terrains sont le cas échéant soumis à l'obligation de 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 UE 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.**

Le C.O.S. applicable en zone UE est de 0,50.

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