



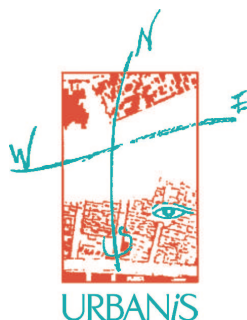
# MONTAGNAC (34)

## 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 I – Dispositions applicables à la zone IAU

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dont la desserte par les réseaux et équipements n'est actuellement pas suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du P.L.U.

Elle inclut :

- **un secteur IAUE** à vocation future d'activités industrielles, artisanales et commerciales, de bureaux et d'équipements publics.
- **deux secteurs IAUT** (Farlet) à vocation future de tourisme, de loisirs et d'équipements publics.
- **un secteur IAUp1** (Femelle Morte) à vocation future de services publics ou d'intérêt collectif.

À l'exception des secteurs IAUp1 et IAUT de Farlet, l'urbanisation des zones IAU ne pourra se faire que sous forme d'opération d'ensemble de type Zone d'Aménagement Concerté.

La zone IAU est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation délimitée par le PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Sud ;
- 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 IAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

**Est interdite, toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination, sous réserve des dispositions de l'article IAU2.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à une construction ou une installation autorisée sur la zone.

**En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont interdits** tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article IAU2; sont notamment interdits :

- Les créations d'ouvertures en dessous de la côte des plus hautes eaux (PHE).
- La création et l'extension des sous-sols.
- Les aménagements ou adaptations qui ne viseraient pas à améliorer la sécurité des personnes et des biens.

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

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date, dans la limite de 200 m<sup>2</sup>.
- L'extension des constructions à destination d'activités existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date.

**En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud, sont admis :**

- Les aménagements ou adaptations visant à améliorer la sécurité des biens et des personnes.
- Les modifications de constructions sans changement de destination, sauf s'il est de nature à réduire la vulnérabilité du bâtiment et des personnes, et sous réserve que les travaux envisagés s'accompagnent de dispositions visant à diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même, à améliorer la sécurité des personnes ou à favoriser l'écoulement des eaux

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.

### **Article IAU 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 et de protection civile.

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

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.

Les occupations et utilisations des sols admises à l'article IAU 1 sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RN 113.

## **2) Voies**

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **Article IAU 4 – Conditions de desserte par les réseaux publics**

SANS OBJET

### **Article IAU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

SANS OBJET

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

Les constructions pouvant être autorisées dans cette zone doivent être implantées au delà des marges de reculement suivantes :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 613 (ex 113) en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme,
- 15 m de part et d'autre de l'axe des chemins départementaux,
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

.

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

Les extensions de constructions doivent respecter une marge de recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

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

SANS OBJET

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

SANS OBJET

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

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est définie en référence à la hauteur du bâtiment existant.

### **Article IAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les extensions des constructions existantes devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ; elles devront par ailleurs respecter l'harmonie du bâtiment existant et s'intégrer de façon harmonieuse à celui-ci.

### **Article IAU 12 – Aires de stationnement – Obligations imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

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 IAU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol**

SANS OBJET