



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

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

**Caractère de la zone :** Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend :

- **Quatre secteurs de constructibilité limitée** : Na, Nb, Ne, Nf.
- **Un secteur Nt à vocation sportive et ludique.**
- **Deux secteurs Np2 et Np3** correspondant respectivement au périmètre de protection rapprochée du forage de Belluguettes (zone 2) et aux périmètres de protection rapprochée des forages du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Hérault et des puits Ouest et Est de Montagnac.
- **Un secteur N1, spécifique à l'aménagement du Domaine de Lavagnac.** Ce secteur intègre également les Espaces Boisés Classés ou à Créer (EBC).

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

**Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, Nb, Ne et Nf, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- l'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
- les équipements d'utilité publique soit nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), soit nécessaire à l'accessibilité du site.
- les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.

**En secteur Na est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement touristique et de bureaux nécessaires au fonctionnement de la destination principale de la zone.
- Les installations et équipements sportifs et de loisirs.
- Les piscines.

**En secteur Nb est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.

**En secteur Ne est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après..
- Les bâtiments et installations à usage de loisirs et de sports équestres (manèges, hangars de stockage, écuries, locaux techniques....)
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article N 2 ci-après.
- Les gîtes, dans la limite de 5 unités.
- Les piscines.

**En secteur Nf est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'entretien courant, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.
- Les aires naturelles de camping.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

**En secteur Nt est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :**

- L'aménagement d'un golf et practice de golf, sans surfaces bâties.

**En secteur Np3 sont en outre interdits :**

- Tout rejet d'eaux résiduaires direct, quelle qu'en soit la nature.
- Tout dépôt de déchets ou matériaux susceptibles d'altérer la qualité des eaux superficielles ou souterraines.
- Toute extraction de sable ou de graviers.

- La réalisation de toute fouille, fondation ou fossé dépassant 1 mètre de profondeur (préservation de la couche de limons superficiels).
- L'installation de réservoirs, dépôts ou canalisations contenant ou transportant des substances susceptibles de polluer les eaux souterraines ou superficielles (hydrocarbures, produits phytosanitaires.....), eaux usées exceptées.

**En zone inondable délimitée au P.P.R.I. Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone N et secteur Np3) sont interdits** tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés à l'article N 2 ; sont notamment interdits :

- Les reconstructions de bâtiments dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue.
- Les constructions nouvelles et les créations de logements.
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote 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.
- Les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leur capacité.

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

**En zone N et secteurs Na, Ne et Nf, sont admises :**

- L'extension sans changement de destination, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 30% de la surface de plancher existante à cette même date, et à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, y compris l'existant.
- L'extension sans changement de destination des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du PLU, est limitée à 100% de la surface de plancher existante à cette même date, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, y compris l'existant.

**En secteur Ne**, les constructions à destination d'habitation sont admises à condition d'être liées et nécessaires à la direction, au gardiennage et au fonctionnement du centre équestre, dans la limite d'une superficie totale de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**En secteur N1** sera seulement admis :

- L'aménagement d'un golf et practice de golf sans surface bâtie.
- Tout équipement léger d'animation de loisirs et de plein air (parcours de santé, plaine de jeux...) hors EBC.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'utilité publique (forage, station d'épuration ...) et du stationnement.

**En zone inondable délimitée par le P.P.R.I. de la Moyenne Vallée de l'Hérault Sud (zone N et secteur Np3), 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

### **Article N 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 sauf son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès que les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, 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 apporter la moindre gêne à la circulation publique

Les occupations et utilisations du sol admises en application des articles 1 et 2 ci-dessus seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les routes nationales et les chemins départementaux désignés sur le plan.

#### **2) Voirie**

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

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

## **Article N 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 de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, les constructions et installations autorisées en application des articles N1 et N2 du règlement peuvent être exceptionnellement desservies par des installations particulières (forages, captages) conformes à la législation en vigueur. Dans le cas où cette législation permet l'alimentation par une ressource particulière, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (notamment hébergement touristique, gîtes, ...) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

### **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes, lorsque celui-ci existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

**En secteur Np3**, les dispositifs d'assainissement autonome inclus seront mis en conformité avec la législation en vigueur, notamment installation d'un traitement tertiaire des effluents prétraités (épandage sur sol naturel, reconstitué ou sur filtres à sable).

### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

### **4) Electricité – Téléphone – Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

La superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

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

Les constructions doivent être implantées au delà des marges de reculement suivants :

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 113 et de la déviation de la RN 113.
- 35 m de part et d'autre de l'axe des RD
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies

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

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

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

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres, exception faite des constructions annexes à l'habitation (garages...)

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

NON REGLEMENTE



## **Article N10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- **En secteur Na**, à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement.
- **En secteur Ne**, à 14 mètres à l'égout de la couverture pour les bâtiments liés à l'activité de centre équestre (hangars, manèges, écuries, locaux techniques) et à 8,5 m au point le plus haut du bâtiment, à l'exclusion des seules cheminées, pour les constructions à usage d'habitation et les gîtes non intégrés aux bâtiments d'exploitation.

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

Il est rappelé que l'autorisation de construire 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).

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

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

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

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité 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 N14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

**En secteur Na**, le COS est fixé à 0,04.