

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

COMMUNE DU VIGAN
(30120)

Département du Gard

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

	ARRET	APPROBATION	
ELABORATION	01 juillet 2011	29 juin 2012	
1 ^{er} MODIFICATION		20 juin 2013	

MAIRIE DU VIGAN

Place Quatrefages de la Roquette
30120 LE VIGAN
04 67 81 66 00 – Fax : 04 67 81 09 02

www.levigan.fr
service.urbanisme@levigan.fr

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UT

ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT correspond aux secteurs équipés de la commune réservés à des équipements de loisirs et touristiques.

Au sein de la zone UT sont distingués :

- **les zones inondables** résultant de l'étude hydrogéomorphologique identifiées au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme,
- **les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, identifiés au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

Article UT 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- toute construction et installation nouvelle, les travaux de remblais et les clôtures en dur dans une bande de :
 - 15 mètres des berges du ruisseau du Coularou,
 - 10 mètres des berges des autres ruisseaux, tel qu'apparaissant aux documents graphiques
- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article UT 2
- les constructions à usage industriel, artisanal et d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage commercial, de bureaux et de services autres que celles admises sous conditions à l'article UT 2
- les bâtiments agricoles et d'élevage
- les constructions et installations, classées ou non, qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- le stationnement isolé des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les dépôts et stockage de déchets et de matériaux de toute nature
- les dépôts de véhicules
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure
- les occupations et utilisations visées au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, en complément de celles interdites dans l'ensemble de la zone.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- Dans les zones R-U : c'est-à-dire dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- la création de nouvelles stations d'épuration,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires, ...) dépassant 100 m² d'emprise au sol
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Article UT 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les constructions à usage commercial, de bureaux et de service présentant un lien fonctionnel avec les activités admises sur la zone ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements admis sur la zone, sous réserve :

- qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement aux équipements auxquels elles se rapportent
- et que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités auxquelles elles se rapportent
- dans la limite d'une surface de vente ou habitable de 200 m².

Les terrains de camping et de caravanage sont limités à 200 emplacements ou 60 installations à l'hectare.

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où elles présentent un lien fonctionnel avec les occupations admises sur la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone.

Dans les zones inondables

- Dans les zones inondables résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure

Toute construction et installation devra se conformer aux conditions et mesures constructives prévues au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure.

- Dans la zone R-U c'est-à-dire dans les zones inondables résultant de l'étude hydrogéomorphologique non concernées par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Arre inférieure, sont admis sous conditions :

Dans la zone R-U, pour les constructions nouvelles

- La **reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80cm.
 - la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'**extension des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+50cm.

La création ou l'extension des **établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

- La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

- La **création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en-dessous de la côte à TN+80cm) à l'identique du reste du bâtiment.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé en-dessous de la côte à TN+80cm) à l'identique du reste du bâtiment.

- La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

Dans la zone R-U, pour les constructions existantes :

- **L'extension des bâtiments existants est admise au niveau du TN sous réserve:**

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (a du lexique),
- que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ou à des établissements recevant des populations vulnérables

- La **modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c -2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures est admise.

Autres projets et travaux

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20cm de haut ou de batardeaux.

- Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épurations, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions ou réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la côte TN+80cm
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'instruction de l'eau d'inondation (calage au dessus de la côte TN+80cm).

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à la cote TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable.

Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

Dans le secteur soumis à orientations d'aménagement au sens de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur du camping (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. En particulier, elle devra respecter les emprises *non aedificandi* définies par le schéma de principe pour la prise en compte du risque d'incendie de forêt.

Article UT 3 – ACCES 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.

1- Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des véhicules de lutte contre l'incendie.

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 999 est interdite. Sur les autres routes, elle est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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. Il sera de préférence réalisé sur la voie de moindre importance.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

2- Voirie

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article UT 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

3- Eaux pluviales

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres par seconde et par hectare.

Des ouvrages destinés à recueillir et diriger les eaux pluviales vers des dispositifs de récupération (cuves, bassins) permettant de satisfaire la part des usages domestiques ne nécessitant pas de qualité d'eau potable (arrosage, ...) pourront être admis, dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

4- Electricité et télécommunications

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 en souterrain.

Article UT 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions et installations nouvelles seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement ou à l'arrière de l'existant.

Article UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à 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 inférieure à 4 mètres.

Article UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

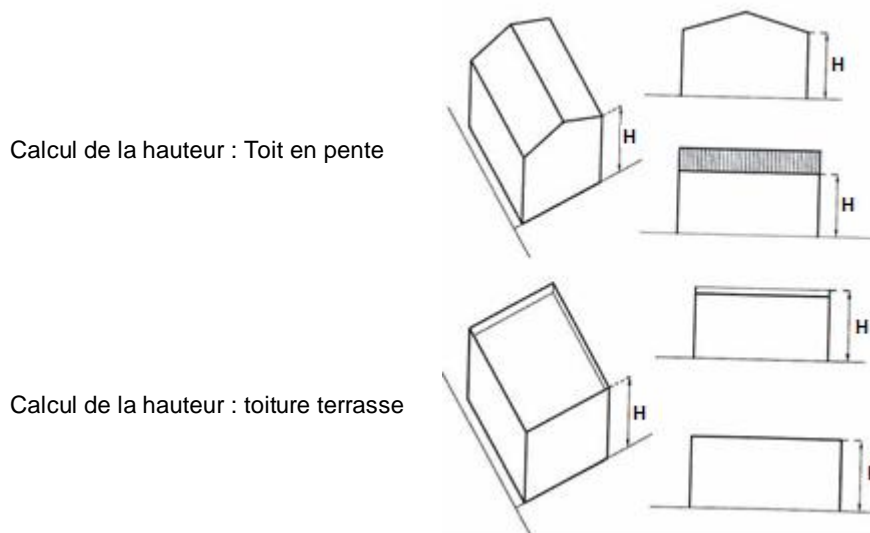
Non réglementé

Article UT 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UT 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou au niveau de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture terrasse.



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la couverture, dans la limite de deux niveaux (R+1).

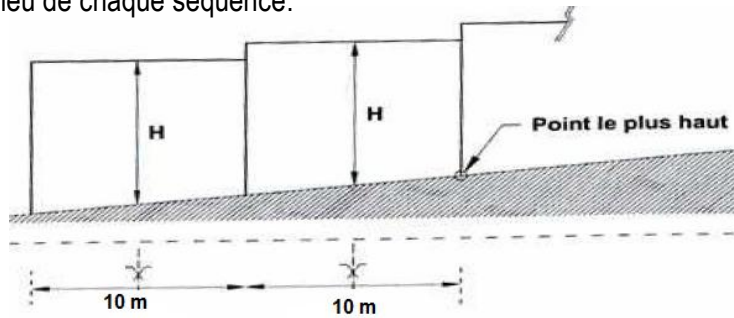
En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension peut atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

En toute hypothèse, le point bas de référence pour la mesure de la hauteur est constitué par le point le plus bas de la construction.

Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur de la voie ou emprise publique (actuelle ou projetée), celle-ci est mesurée au droit de la construction entre les 2 limites séparatives du terrain.

En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 10 mètres maximum, au milieu de chaque séquence.



Sont exclus du calcul de la hauteur au faîtage les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

Article UT 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Une architecture de facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure lorsque la construction répond aux critères d'insertion dans le site ou à des objectifs environnementaux.

2- Toitures

Les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant d'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'intégration ou de nécessité architecturale.

La direction des faîtages sera parallèle à la plus grande dimension du plan. La pente des toitures sera comprise entre 30% et 35%.

Les panneaux solaires ne devront pas être disposés en superstructure verticale sur la toiture mais intégrés à son volume.

D'autres types de couverture pourront être autorisés sous réserve d'une architecture de facture contemporaine de qualité ou pour les constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables et les constructions remplissant des critères de performance énergétique.

3- Façades et percements

L'aménagement, l'extension et la surélévation des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture et le volume général des bâtiments restaurés devront être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial.

Les matériaux naturels doivent garder la liberté de facture des constructions anciennes existantes. Les matériaux industrialisés doivent avoir une facture très stricte et soignée leur conservant leur caractère industriel. La facture des enduits devra pallier, par sa souplesse, la rigidité des éléments industriels supports.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Les parpaings doivent être enduits et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur.

Les coffres de climatisation sont interdits en façade sur rue.

4- Annexes et dépendances

Les annexes et dépendances doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

5- Clôtures et abords

La morphologie du sol doit être absolument respectée par des murets, terrasses, emmarchements qui permettent l'adaptation au sol des constructions et qui n'entravent pas le libre écoulement de l'eau.

Pour les aménagements de sols extérieurs, seront utilisés uniquement des matériaux naturels. Le traitement visuel des sols est obligatoire dans toutes les installations de loisirs. Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être transparentes aux écoulements (type grillage ou haie végétale).

Article UT 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- pour les activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants, les salles de spectacle et de réunions : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées en préambule.

Les établissements recevant du public définis à l'article R123-2 du Code de la Construction et de l'Habitation devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

Des places de stationnement pour les personnes handicapées devront être prévues en nombre suffisant suivant le type d'opération projetée.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsqu'il n'y a pas de changement de destination et que la surface hors œuvre nette de la construction reste inchangée.

Article UT 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservées.

Les surfaces libres de toute construction ou stationnement doivent recevoir un traitement végétal avec des plantations d'arbres correspondant aux essences locales.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins 1 arbre par 50 m² de terrain.

Article UT 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,10.