

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 I

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire de la commune du Vigan, en vertu de l'article L123-1, alinéa 4 du Code de l'Urbanisme. Il concerne toutes les utilisations et occupations du sol communal, qu'elles soient soumises ou non à décision.

**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur ainsi qu'aux dispositions du Titre Ier du Livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme.

R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

R111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.»

II- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques et notamment :

- Les conditions générales d'utilisation du sol des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne codifiées aux articles L et R145-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme rappelées en annexe du présent règlement.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- Les dispositions du Schéma Routier Départemental du Gard approuvé par délibération du Conseil Général en date du 17 décembre 2001.
- Les dispositions du Schéma Départemental des Carrières du Gard approuvé par arrêté préfectoral n°00-907 du 11 avril 2000.
- Les dispositions du Titre Ier du Livre V du Code de l'Environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme.
- Les règles spécifiques des lotissements, qui s'appliquent concomitamment aux règles d'urbanisme du PLU. En cas de contrariété des règles, il sera fait application de la règle d'urbanisme la plus sévère.
- Les prescriptions acoustiques définies par les arrêtés du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, d'hébergement à caractère touristique dans les zones identifiées en annexe de l'arrêté préfectoral n°98-3633 du 29 décembre 1998 portant classement bruit des infrastructures de transports terrestres dans le département du Gard.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, dont la délimitation figure aux documents graphiques annexés au présent règlement conformément à l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

1. LES ZONES URBAINES

- ZONE UA** Elle désigne une zone urbaine de forte densité affectée principalement à l'habitat et comprend un secteur UAa à forte patrimonialité (cœur historique de la commune) et un secteur UAb correspondant aux hameaux.
- ZONE UB** Elle désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à une mixité d'habitat avec un secteur UBa correspondant à de grands ensembles d'habitat collectif.
- ZONE UC** Elle désigne une zone urbaine de densité moyenne affectée principalement à de l'habitat individuel.
- ZONE UD** Elle désigne une zone urbaine de densité faible affectée principalement à de l'habitat individuel comprenant un secteur UDy d'assainissement non collectif.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- ZONE UE** Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des activités économiques.
- ZONE UP** Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif et à des établissements administratifs, sanitaires, sociaux, scolaires, culturels, sportifs ou de loisirs, avec un secteur UPa spécialement voué à l'accueil d'un centre d'exploitation des routes départementales.
- ZONE UT** Elle désigne les secteurs équipés de la commune réservés à des équipements de loisirs et touristiques.

2. LES ZONES A URBANISER

- ZONE AU** Elle correspond à un secteur non équipé destiné à accueillir un habitat de densité moyenne comprenant un secteur AUy d'assainissement non collectif.

3. LES ZONES AGRICOLES

- ZONE A1** Elle correspond aux espaces à protéger pour leur valeur agronomique affectés au maintien et au développement des exploitations agricoles.
- ZONE A2** Elle correspond aux espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée pour préserver le potentiel agronomique et le paysage agricole.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- ZONE N** Elle correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger de toute urbanisation en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui les composent. La zone comprend des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être admises sous conditions.

Au titre des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement font en outre apparaître :

1. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du Code de l'Urbanisme permet de classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

2. LES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L123-1 8° du Code de l'Urbanisme permet de réserver des emplacements aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

3. LES SERVITUDES DE PRE-EMPLACEMENT RESERVE

L'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme permet d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation et les caractéristiques des voies et ouvrages publics ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

4. LES SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE R123-11 b) DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître les secteurs où les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

4.1 LES ZONES INONDABLES

Les zones inondables identifiées par l'étude hydrogéomorphologique sont repérées aux documents graphiques du plan.

Dans ces zones, hors des zones inondables du PPRI, des mesures constructives spécifiques sont précisées dans le corps du règlement de chaque zone concernée.

Ainsi, la réglementation à prendre en compte dans les zones urbaines est la zone R-U (R-Ucu en zone UA et UAa), aléa indéterminé.

4.2 LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE LIE AU SOUS-SOL

Les secteurs présentant un risque lié au sous-sol résultant d'anciens travaux miniers sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle est interdite nonobstant toute disposition contraire du présent règlement.

4.3 LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, toute construction nouvelle devra satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

4.4 LES ZONES DE DANGERS LIES AU RISQUE DE RUPTURE DE LA CANALISATION DE GAZ

Les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz sont repérées sur les documents graphiques du plan :

- **zones de dangers très graves** (effets létaux significatifs) sur une largeur de 15 m de part et d'autre de la canalisation : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes.
- **zones de dangers graves** (premiers effets létaux) sur une largeur de 20 m de part et d'autre de la canalisation : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- **zones de dangers significatifs** (effets irréversibles) sur une largeur de 30 m de part et d'autre de la canalisation : pas de prescriptions particulières

4.5 LE PERIMETRE SANITAIRE DE LA STATION D'EPURATION

Sur recommandation des services de l'Etat, un périmètre *non aedificandi* d'un rayon de 100 mètres est appliqué autour de la station d'épuration afin de prendre en compte les nuisances générées par la station. L'inconstructibilité n'est pas opposable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration.

4.6 LES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

Les périmètres de protection rapprochée du captage de la source d'Isis définis par le rapport hydrogéologique de novembre 2006 (*voir Annexes sanitaires*) sont repérés sur les documents graphiques du plan.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations interdites au titre du rapport hydrogéologique précité s'appliquent en plus de celles définies par le règlement de chaque zone concernée. Les occupations et utilisations du sol admises par le règlement de chaque zone concernée devront, le cas échéant, satisfaire aux prescriptions réglementaires définies par le rapport hydrogéologique précité.

RAPPELS REGLEMENTAIRES

Les constructions nouvelles qui ne sont pas exemptées de toute formalité au titre des articles R421-2 à R421-8 et ne sont pas soumises à déclaration préalable au titre des articles R421-9 à R421-12 doivent être précédées d'un permis de construire au titre de l'article R421-1.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et les travaux ayant pour effet d'en changer la destination qui ne sont pas soumis à permis de construire au titre des articles R421-14 à R421-16 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-17 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-13.

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à permis d'aménager au titre des articles R421-19 à R421-22 et qui ne sont pas soumis à déclaration préalable au titre des articles R421-23 à R421-25 sont dispensés de toute formalité au titre de l'article R421-18.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Les démolitions mentionnées aux articles R421-27 et R421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R421-29.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées sous les conditions et dans les emplacements prévus à l'article R111-32. A défaut, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que dans les emplacements prévus aux articles R111-34 à R111-36.

L'installation des caravanes est interdite dans les cas prévus aux articles R111-38 et R111-39. Elle est autorisée sur les emplacements visés à l'article R111-40 1° ainsi que dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur.

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise de routes et voies publiques avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol (sous réserve de l'opposition du propriétaire).

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits dans les cas prévus aux articles R111-42 et R111-43, sauf dérogation accordée par les autorités compétentes.

ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être accordées, par décision motivée, dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes.

OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, ...) et des voies de circulation terrestre, ferroviaire, aérienne et aquatique ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 du règlement de la zone dans laquelle ils s'implantent.

REGLEMENTATION PARASISMIQUE

Le **territoire communal est classé en zone de sismicité 2 (aléa faible)** en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010. Il sera donc fait application, dans toute zone, de la nouvelle réglementation parasismique en application et dans les conditions prévues par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, par l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » et par l'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sont applicables dans l'ensemble des zones les dispositions des articles L123-1-12 et L123-1-13 du Code de l'urbanisme.

L123-1-12 : « Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»

L123-1-13 : «Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.»