

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 III

DISPOSITIONS APPLICABLES A URBANISER

ZONE AU

CHAPITRE UNIQUE - ZONE AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU correspond aux secteurs non équipés destinés à accueillir un habitat de densité moyenne soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Au sein de la zone AU est distingué :

- le secteur AUy d'assainissement non collectif.

Article AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole 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
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- les dépôts et stockages de déchets
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

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

1- Principe général

L'urbanisation de la zone pourra se réaliser :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

L'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Valamont (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*) dans les conditions de l'article L123-5 du Code de l'Urbanisme. En particulier, les constructions devront s'implanter dans les emprises constructibles définies par le schéma de principe d'implantation.

2- Conditions particulières

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

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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 existantes, dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal sans possibilité de stockage d'outillage ou de matériaux à ciel ouvert

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.

Article AU 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.

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

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 desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, des cheminements piétons devront être aménagés de façon judicieuse pour permettre de desservir les constructions, les espaces communs et les aires de stationnement et de connecter l'opération avec le reste de la commune.

Article AU 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.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

2- Eaux usées

En secteur AU :

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.

En secteur AUy :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement et d'évacuation des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. Des dispositifs d'assainissement non collectif regroupé à l'échelle des hameaux, d'opérations ou d'îlots seront utilement mis en œuvre. L'évacuation directe sans traitement préalable conforme à la réglementation sanitaire en vigueur des eaux usées dans le milieu naturel, notamment dans les cours d'eau et les fossés, est interdite.

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.

Dans les opérations d'ensemble, 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 AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur AUy :

Tout terrain doit avoir, le cas échéant, une surface suffisante permettant en fonction de la nature du sol et du sous-sol, de réaliser un assainissement non collectif conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

Les constructions et installations seront implantées en retrait minimum de 4 mètres de l'emprise des voies.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Une implantation différente peut être admise en bordure des voies de desserte interne des opérations d'ensemble si elle est justifiée par l'intérêt de la composition urbaine de l'opération.

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

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, 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 AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

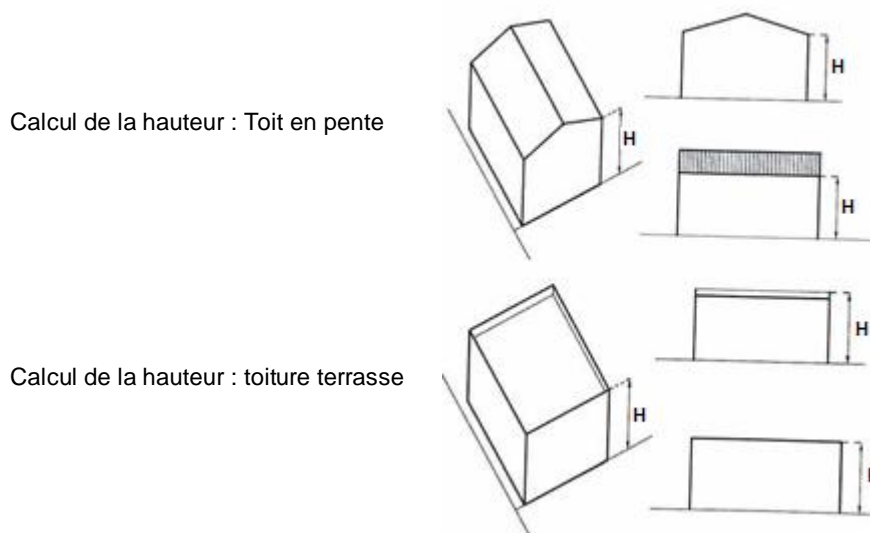
Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à 4 mètres les unes des autres. Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades en vis-à-vis ne comportent pas d'ouvertures éclairant des pièces habitables.

Article AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article AU 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 8 mètres à l'égout de la couverture.

Les annexes indépendantes ne peuvent excéder une hauteur de 3,50 mètres au faîtage de la construction.

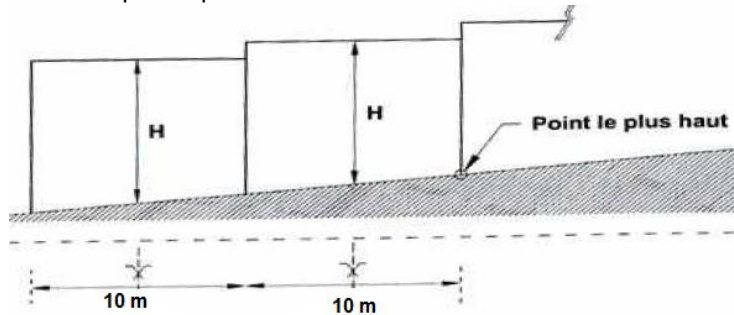
COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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 sous réserve de respecter ses principales caractéristiques

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 faîçage les ouvrages techniques, les antennes, les cheminées et autres superstructures.

Article AU 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- Volumétrie et adaptation au terrain

Les bâtiments dont la plus grande dimension excède 15 mètres au sol doivent être fractionnés.

En secteur AU de Valamont, les bâtiments devront être implantés en partie haute des terrains, comme indiqué au schéma des orientations d'aménagement (*voir Document 4 – Document d'orientations d'aménagement*).

En toute hypothèse, la topographie naturelle du terrain doit être au maximum respectée pour minimiser les travaux de déblais et remblais.

3- Toitures

De préférence, les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles type cathédrale, tuiles rondes ou tuiles canal, d'aspect vieilli à dominante orange avec débord en génoise. A défaut, les matériaux de toiture seront essentiellement la tuile, cependant les hangars pourront être couverts en éléments industrialisés colorés.

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

Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale. Les toits-terrasses sont autorisés.

Le revêtement extérieur des terrasses devra être foncé et s'inspirer des couleurs de l'environnement bâti.

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.

4- 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. L'emploi des matériaux d'imitation (fausses pierres, ...) est toléré du moment qu'ils reprennent le style de pierre et d'appareillage local.

Les constructions neuves à usage d'habitation doivent s'inspirer des volumétries locales avec une hauteur au moins égale à la largeur. Les bâtiments dont la plus grande dimension au sol dépasse 15 mètres doivent être fractionnés.

Le détail de forme des baies et la modénature sont laissés à l'initiative du concepteur mais les ouvertures prévues avec une allège respecteront une dimension verticale (hauteur plus grande que la largeur).

Les groupes de climatisation sont interdits en façade sur rue.

5- 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.

6- Clôtures et abords

La topographie naturelle 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 extraits sur les lieux mêmes de la construction ou tous autres matériaux qui en auraient les caractéristiques visuelles.

Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou crépis, ou doublés ou plaqués en pierre.

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration préalable avant toute exécution au titre de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôture existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique. Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces. Les clôtures en limites séparatives seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur au sol 1,80 mètre. En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Article AU 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 habitations : 2 places par logement

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 zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Les opérations d'ensemble devront prévoir des aires de stationnement destinées à l'usage des visiteurs à raison d'une place pour 2 logements.

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

Article AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres des parcelles privatives seront plantés.

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

Les opérations d'ensemble devront être organisées de façon à comporter des espaces communs de détente et petits espaces de proximité, plantés et aménagés, bien localisés et adaptés à la taille des opérations. La superficie minimale de ces espaces devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

L'aménagement des opérations d'ensemble devra prendre en compte les plantations existantes et, de préférence, se structurer autour des plantations remarquables.

Dans les opérations d'ensemble, les voiries et les cheminements piétons devront être traités qualitativement et arborés d'arbres de haute tige.

Article AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,50.