

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 UE

- ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux secteurs équipés de la commune réservés à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, commerce, services, bureaux, hôtellerie, ...).

Au sein de la zone UE 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 zones de dangers** liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz 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 UE 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 nouvelles à usage d'habitation et l'extension de celles existantes
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage
- la création de terrains de camping et de caravanage
- le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée
- 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
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières

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.

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,

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

- 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 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.

Dans les zones de dangers liés au risque de rupture de la canalisation de transport de gaz identifiées aux documents graphiques au titre de l'article R123-11 b) du Code de l'Urbanisme

- Zones de dangers très graves : sont interdits les établissements recevant du public d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes
- Zones de dangers graves : sont interdits les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie

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

Dans l'ensemble de la zone

Les dépôts de matériaux, de marchandises, de conditionnements et d'inertes nécessaires aux activités admises sur la zone sont admis dans les conditions de l'article UE 13.

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.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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.

- 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.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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. Émergent 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.
- 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.

Article UE 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.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation...), les accès existants seront aménagés en priorité.

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 (notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants) et permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies publiques ou privées doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (rayon minimum de giration de 12 mètres).

Article UE 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.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30° C.

3- Eaux pluviales

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

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.

L'alimentation aérienne sur les poteaux et consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est techniquement possible.

Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE 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 et 10 mètres de leur axe.

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 UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Non réglementé

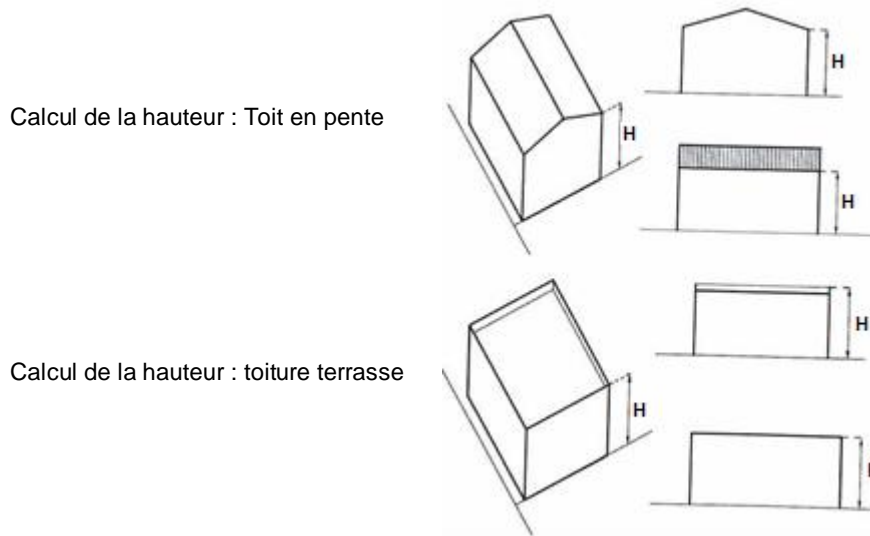
COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Article UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UE 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.



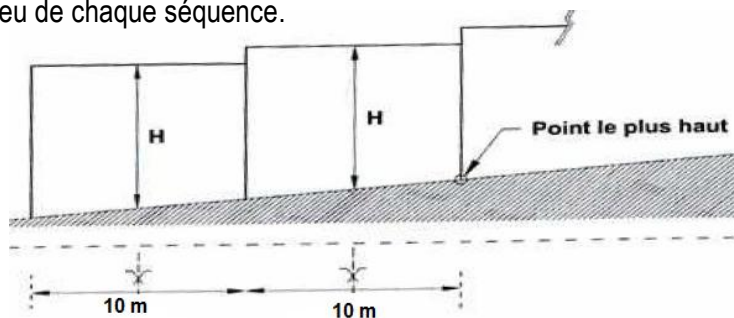
La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la couverture.

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.

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 UE 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.

Pour les locaux et équipements techniques, les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et matériaux constitutifs.

2- Volumétrie

Les constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Il pourra être exigé de morceler les bâtiments de fort volume et de les intégrer au paysage en aménageant des écrans de verdure.

3- Façades

Sont interdits :

- l'emploi de matériaux réverbérants comme parements extérieurs ; ils devront être laqués de couleur en accord avec l'environnement,
- l'emploi extérieur à nu de matériaux préfabriqués sans parement ou enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment et blocs de panneaux de béton cellulaire.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles et les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Il pourra être exigé une animation des façades latérales afin d'éviter les effets de masse.

4- Toitures

Les matériaux de couverture éléments industrialisés seront colorés en rapport avec les bardages et les enduits.

5- Clôtures

Les clôtures sur rue seront en maçonnerie pleine, en grillage léger doublé d'une haie végétale vive ou en bois ou en treillis de bois.

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

Article UE 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 activités commerciales, de services, de bureaux, les hôtels, les restaurants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 80 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité
- pour les activités artisanales et industrielles : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface hors œuvre nette affectée à l'activité

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

A ces places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour les camions et autres véhicules utilitaires.

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.

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.

Article UE 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. Ces surfaces doivent couvrir un minimum de 10 % de la surface du terrain.

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

Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par un rideau végétal dense constitué d'essences à feuillage persistant. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou par le vent devront obligatoirement être entreposés dans des locaux clos et couverts.

COMMUNE DE LE VIGAN - GARD

Le classement en espace boisé classé au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code forestier.

Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,80.