

VALLABREGUES – Gard

Plan Local d'Urbanisme

5a. REGLEMENT ECRIT

	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Elaboration du PLU	24/02/2009	23/07/2015	21/04/2016
Modification			23/02/2004
Révision Simplifiée	04/09/2003		26/02/2004
Elaboration du POS	17/02/1984	29/07/1986	30/12/1988

TOURNEVIRE – Aimée Marino-Lamy urbaniste – Mas de Monge 13150 TARASCON – aimee.marino@tourneville.com
Elisabeth Bredin Paysagiste – Europe Résidence 102 - 4 av du 8 mai 13090 AIX en PCE - elisabeth.bredin@free.fr
Andrea Bortolus Architecte - 22 rue des lices 84 000 AVIGNON - andrea@bortolus.com

TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme, et en particulier de ses articles :

L.123-1 à L.123-20 et R.123-1 à R.123-25

L.410-1 à L.480-16 et R.410-1 à R.480-7

Il s'applique au territoire de la commune de VALLABREGUES (30).

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article L.123-5, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

1. Les règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) se substituent :

- Aux articles R 111-3, R.111-5 à 14, R.111-16 à 20 et R.111-22 à 24 du Code de l'Urbanisme.

2. S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU, Notamment le PPRI qui dans les zones concernées impose des règles de constructibilité auxquelles il faut se référer.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissements approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones d'urbanisation (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières à protéger (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettres minuscules (ex. : Ua, Ub, ...). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. UC1 et Np...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.121-1-9, des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :

- par la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Préambule

Le présent PLU identifie et localise, au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, des éléments de paysage et délimite des espaces publics, des sites et secteurs, (continuités écologiques), à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, sauf cas de péril.

Les dispositions suivantes fixent les règles et/ou les recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments inscrits au document du règlement au titre de l'article L.123-1-65-III-2° du code de l'urbanisme sont composés :

- des éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour la préservation et le maintien des continuités écologiques (ripisylves, milieux humides...)
- de plantations d'alignements (cours et mails plantés)

Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité

Les secteurs et éléments identifiés présentent un patrimoine naturel qu'il est souhaitable de préserver, dans sa diversité, son intégrité et ses fonctionnalités écologiques. Les annexes fluviales concernées (ripisylve du Rhône en rive droite, ripisylve de la Laune et ile de Tamagnon) constituent des réservoirs de biodiversité, tout en participant du vaste corridor écologique que compose le couloir rhodanien. Notamment garants de la biodiversité locale et de la qualité des cours d'eau, les travaux et aménagements réalisés dans ces espaces ne devront pas compromettre leur caractère naturel, à l'exception des opérations liées à l'entretien et à la gestion de la végétation (lutte contre l'enrésinement et les plantes invasives notamment), la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics.

Les coupes et abattages d'arbres peuvent ainsi être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes ;
- dans le cadre d'une gestion raisonnée des ripisylves, afin d'éviter les risques sanitaires et garantir la diversité des essences et strates végétales présentes ;
- en rive droite du Rhône, au droit des espaces concédés, afin de permettre les aménagements rendus nécessaires par l'activité de la CNR.

Dispositions applicables aux plantations d'alignement et mails des espaces publics

Les secteurs et éléments identifiés présentent des qualités paysagères qu'il est souhaitable de préserver, requalifier ou développer. Les boulevards et les places plantés ceinturant le centre ancien (boulevard Emile Jamais, cours Lafayette, boulevard du Château, cours Gambetta) constituent des espaces publics de qualité mettant en valeur les entrées dans le centre ancien,. Ce sont des espaces de transition et de respiration entre le noyau dense et l'urbanisation périphérique.

L'objectif est d'en préserver l'usage du sol et la qualité paysagère. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère paysager du site protégé sauf ceux nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics

Les constructions nouvelles peuvent être autorisées sous réserve de ne pas compromettre les objectifs qui ont conduit à l'identification de l'espace protégé.

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires,
- Pour permettre les constructions nouvelles, les installations et les travaux sur constructions existantes si :
 - La suppression d'arbres ne concerne qu'une partie peu significative de l'ensemble végétal (inférieure à 10%)
 - La suppression d'arbres est compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes dans le respect de la composition végétale d'ensemble
- Pour permettre l'aménagement d'une voie d'accès nécessaire à la desserte des constructions du site

En cas d'aménagement conduisant à l'abattage de certains arbres, le principe d'alignement et de mail doit être préservé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin de préserver leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.

La composition d'ensemble de ces espaces doit être respectée excepté dans le cas d'une recomposition globale du site visant à une remise en valeur de l'espace public tout en maintenant le principe d'une structure végétale de cours ou de mails plantés.

Dispositions applicables à la zone Uac

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation artisanale, commerciale et tertiaire située au nord de la zone urbanisée du village qui est destinée à accueillir tout projet de constructions, installations et occupations des sols, envisagés dans le cadre d'une activité économique.

La zone Uac reçoit également les équipements d'intérêt public de la déchetterie communautaire.

La totalité de la zone Uac est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013 porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, voire interdite dans certains secteurs et des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

Pour l'ensemble de la zone Uac, la cote de référence des Plus Hautes Eaux de la crue du Rhône retenue par le PPRi est de 12.82m NGF (Nivellement Général de la France).

Définitions :

- 4) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 5) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uac.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, à déclaration ou à enregistrement (ce troisième régime a été créé par l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement) conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976 :

- Les constructions à usage agricole ;
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...
- les parcs d'attractions ouverts aux publics.

ARTICLE Uac.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

La construction de logements des personnes dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des établissements ou services de la zone est autorisée, à condition que ces logements soient intégrés dans le volume ou dans la continuité des établissements d'activité, dans la limite de 100m² de surface de plancher. Il ne peut y avoir plus d'un logement de fonction par activité ceux-ci sont indivisibles de l'activité.

II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uac.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

1-Accès

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2-Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE Uac.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

1- Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

2- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa. De plus, les dispositions de l'article L. 133 1-10 du Code de la Santé Publique soumettent à autorisation du Maire ou du Président de la structure intercommunale compétente les rejets d'eaux usées non domestiques. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3- Eaux usées non domestiques

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

4- Eaux pluviales

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Il sera présenté un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

5- Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

ARTICLE Uac.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE Uac.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées à 4m par rapport à l'emprise de la route départementale.

Voies internes : non réglementé

ARTICLE Uac.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 : En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 4 mètres.

7-2 : En cas d'implantation en limite, les constructions ne dépasseront pas :

- 3) un volume maximum d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc)
- 4) une hauteur maximale de 5.00m:
 - au-dessus de la cote de plus hautes eaux indiquée dans le PPRi, s'il s'agit d'une pièce habitable, soit 17.82m NGF (voir définitions données par le PPRi);
 - au-dessus du terrain naturel, s'il s'agit d'une pièce non habitable (voir définitions données par le PPRi).

ARTICLE Uac.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE Uac.9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

ARTICLE Uac.10 - Hauteur maximale des constructions.

Définitions/rappels :

- 1) Points NGF - Nivellement Général de la France : il s'agit de l'altitude des terrains naturels, exprimée par rapport au point zéro national (niveau de la mer à Marseille) et donnée par l'Institut Géographique National (IGN).
- 2) Côte des PHE – Plus Hautes Eaux : La cote de référence des Plus Hautes Eaux (PHE) de la crue du Rhône de 1856 indiquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est de 12.82m NGF (soit 12.82m au-dessus du niveau de la mer).

Hauteur : 10.00 m au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE Uac.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1- Terrassements - Implantation par rapport au terrain

Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;

2- Matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement, d'un bardage ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

3- Traitements des annexes et éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs.

4- Clôtures

- Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier
- La création ou modification de clôtures est limitée soit à des grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus côté est supérieur à 5 cm, éventuellement posée sur un mur bahut de 40 cm de hauteur maximum, soit à des grilles et ferronneries présentant des transparences hydrauliques équivalentes.
- *Dans le cas où la clôture est constituée par un simple grillage, celui-ci sera doublé par une haie végétale d'essences locales variées.*
- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2.00 au-dessus du sol naturel

ARTICLE Uac.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement/circulation. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

ARTICLE Uac.13 - Obligation de réaliser des espaces libres.

Aménagements des terrains

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Une attention particulière devra être portée à la préservation des éléments structurants et caractéristiques du site (haies, cordon végétal en bordure des canaux et fossés, fossés).

Les aires de stationnement ainsi que les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être arborés. Leur intégration fera partie de la composition paysagère d'ensemble du projet.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un à arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du site. Les essences feuillues seront privilégiées.

Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site sont à éviter.

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

ARTICLE Uac 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE Uac 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uac 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.