

DÉPARTEMENT DU GARD

**COMMUNE DE  
VERS-PONT-DU-GARD**

**ÉLABORATION DU PLU**

**- 3.2 -**

**PIÈCE ÉCRITE - RÉGLEMENT**

DOSSIER D'APPROBATION DU PLU

Prescription par D.C.M. du 13/05/2014  
Arrêt du projet par D.C.M. du 31/01/2018  
Approbation par D.C.M. du

*Avec le concours de.*

**Mairie de  
Vers-Pont-du-Gard**

5, rue Grand du Bourg  
30210 VERS-PONT-DU-GARD  
Tel.04.66.22.80.55  
[contact@vers-pontdugard.fr](mailto:contact@vers-pontdugard.fr)

**Urba.pro  
Urbanisme et projets**

15 rue Jules Vallès  
Résidence le Saint-Marc  
34200 SETE  
Tel.04.67.53.73.45  
Fax.04.67.58.37.31  
[urba.pro@groupelamo.fr](mailto:urba.pro@groupelamo.fr)

# TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE INONDABLE PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL DANS LES ZONES URBAINE, NATURELLE ET AGRICOLE

.....  
*Extrait du rapport de présentation :*

*« Il s'agit dans la zone urbaine d'un secteur inondable par ruissellement pluvial.*

*Pour les zones urbaines, les secteurs Ua, Ub, Uba, Ue et Uea sont en partie concernés par ce risque.*

*Pour les zones à urbaniser, les secteurs 1AU1, 1AU2 et 2AU2 sont en partie concernés par ce risque*

*Pour les zones agricoles et naturelles, les secteurs A, N et NI sont également concernés par ce risque*

*Chaque pétitionnaire devra respecter le règlement de la zone ou le secteur pour lequel il est concerné. En outre, toutes les constructions et installations autorisées dans ces secteurs inondables, devront respecter les conditions définies dans le titre 1 du règlement du PLU.*

*Ces mesures visent à protéger les personnes et les biens contre l'impact potentiel du risque inondation par ruissellement pluvial.*

*Le plan de zonage du plan local d'urbanisme intègre le report des zones inondables par ruissellement, définies par les services de l'Etat selon la méthode dite EXZECO.*

*La Doctrine de l'Etat définit le ruissellement pluvial comme aléa indifférencié pour lequel des règles spécifiques s'appliquent en fonction de leur caractère urbain (zones urbaines) ou non urbain (zones à urbaniser, zones agricoles et naturelles et forestières).*

*Les prescriptions édifiées sont issues de la doctrine pour la prise en compte du risque inondation dans les documents d'urbanisme, réalisées par le Département du Gard et la D.D.T.M. du Gard.*

*Un lexique spécifique au risque inondation est présenté en annexe au présent règlement du plan local d'urbanisme. »*



## **CHAPITRE 1 – LES ZONES URBAINES SITUÉES EN ZONES INONDABLE PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL**

### **Article 1 : Occupation et installations interdites :**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

### **Article 2 : Occupations et installations admises sous conditions :**

Toutes les constructions sont autorisées à conditions d'avoir le plancher à la cote minimale de + 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel.

Les extensions des constructions et installations existantes recevant une population vulnérable et les établissements stratégiques sont autorisés à condition de réaliser une étude hydraulique spécifique déterminant les mesures à mettre en œuvre pour les exonder.

La création ou modification de clôtures est limitée aux grillages à mailles larges, permettant le libre écoulement des eaux.

Ces clôtures pourront être édifiées sur un mur bahut de 40cm de haut maximum si une transparence hydraulique est assurée.

## **CHAPITRE 2 – LES ZONES A URBANISER, LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES**

### **Article 1 : Occupation et installations interdites :**

Toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

### **Article 2 : Occupations et installations admises sous conditions :**

Seuls les bâtiments agricoles sont autorisés dans la limite de 600 m<sup>2</sup> de surface de planchers.

La création ou modification de clôtures est limitée aux grillages à mailles larges, permettant le libre écoulement des eaux.



# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU1**

**Extrait du rapport de présentation :** « Il s'agit de zones à urbaniser, zone dit de mixité urbaine (logements, activités non nuisantes autorisées, équipements).

*Le secteur 2AU1, « Beaume Cremeirol», doit être réalisé par une seule opération d'aménagement d'ensemble pour être rendu constructible et respecter les orientations d'aménagement et de programmation.*

*Le sous-secteur 2AU1f correspond à un sous-secteur d'interface habitat / forêt à aménager. Les travaux d'aménagement et la réalisation du débroussaillage réglementaire conditionnent la réalisation du projet d'urbanisme prévu en 2AU1.*

*Le secteur 2AU1 est concerné par le périmètre de protection éloigné du forage des codes. Dans ce périmètre toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'hydrogéologue annexées au présent règlement.*

*Pour rappel : Chaque zone est couverte par des orientations d'Aménagement et de Programmation au sens de l'article L.151-6 -1 et suivant du code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les conditions définies par l'article R.151-6 et suivant du code de l'urbanisme. »*

*Le secteur 2AU1 est en partie concerné par le risque incendie (aléas élevé et modéré) (Cf. plans de zonage, pièce 3.1.3 du P.L.U.). Les constructions et installations concernées sont soumises à l'obligation légale de débroussaillage.*

*La commune est aussi concernée par les risques naturels suivants :*

- Risque sismique (zone de sismicité 3, modérée),*
- Aléa retrait-gonflement d'argile (la quasi-totalité du territoire communal est concernée par une zone qualifiée de faiblement exposée).*

*Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles sont expliquées dans le rapport de présentation du P.L.U. (pièce 1 du P.L.U.). Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.»*



## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 - zone 2AU1 - Occupations ou utilisations du sol interdites**

Les constructions et installations isolées réalisées en dehors de l'opération d'aménagement d'ensemble sont interdites.

\* Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation (I.C.P.E.),
- les carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 2,
- les aires de caravanes, les garages collectifs de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
- le dépôt extérieur de véhicules,

Sont interdits en secteur 2AUf :

- Toutes les constructions et les installations sont interdites.

### **ARTICLE 2 - zone 2AU1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

\* Peuvent être admises sous conditions, en secteur 2AU1 :

- Toutes les constructions et installations autorisées sont admises uniquement si elles sont réalisées sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble sont autorisées à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3.3 du P.L.U.).

\* Toutes les constructions et installations doivent respecter les prescriptions de l'hydrogéologue pour la protection du captage des Codes. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement.

\* Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

\* Sont autorisés sous conditions particulières en zone 2AU1f uniquement les défrichements et les travaux dédiés à la création d'une interface entre la zone boisée et la zone urbaine.



## **SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - zone 2AU1 - Accès 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 caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.
- \* Les constructions ou installations nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peuvent être interdites :
  - si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
  - si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

#### **2 – Voirie**

- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- \* Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.
- \* Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :
  - un piétonnier de 1,50 mètres minimum
  - une partie roulante de 5,00 mètres minimums pour une voie à double sens de circulation ou 3,00 mètres minimums pour une voie à sens unique de circulation.
  - une bande de sécurité de 1 mètre minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'une partie piétonne à niveau de la partie roulante).
- \* Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 9 logements.
- \* Les voies en impasse sont interdites lorsque le tènement foncier à desservir est mitoyen à deux chemins ou deux rues. Dans ce cas, une voie nouvelle à double sens ou à sens unique est à créer.
- \* Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.



## **ARTICLE 4 - zone 2AU1 - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

### **1 – Eau potable**

\* Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées, et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 – Assainissement – eaux usées**

\* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

\* Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

\* Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou des effluents en provenance de fosses.

### **3 – Assainissement – eaux pluviales**

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers le milieu naturel (fossé, ruisseau, rivière, ...). Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres zones de rétention dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

### **4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public**

\* Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

\* En cas d'impossibilité technique, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades. Les câbles téléphoniques emprunteront le même tracé. Leur parcours empruntera les corniches, bandeaux et limites verticales des bâtiments. L'installation apparente, hors encastrement mural, de coffrets d'alimentation, de compteurs ou de consoles des différents réseaux sera interdit en façade sur rue ainsi que sur celles présentant un caractère architectural ou historique.

## **ARTICLE 5 - zone 2AU1 – Superficie minimale des terrains**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014





## **ARTICLE 6 - zone 2AU1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

\* Les constructions et les installations doivent s'édifier :

- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal au moins égal à 5,00 mètres par rapport aux emprises publiques.

\* Cas particuliers : Les piscines doivent être implantées au minimum à 3,00 mètres des emprises publiques.

## **ARTICLE 7 - zone 2AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

\* Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3,00 mètres des limites séparatives.

\* **Cas particuliers :**

- L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.
- Les piscines doivent respecter un recul minimal de 3,00 mètres, par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 - zone 2AU1 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE 9 - zone 2AU1 - Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30 % de l'emprise totale du terrain.

## **ARTICLE 10 - zone 2AU1 - Hauteur maximale des constructions**

\* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8,50 mètres, mesurée à partir de terrain naturel au niveau de la construction avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



## **ARTICLE 11 - zone 2AU1 - Aspect extérieur**

\* Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

\* Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et pouvoir adapter le projet au site.

\* Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

### **Le volume :**

Les volumes des constructions devront rester simples.

### **Toitures :**

Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux.

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Les toitures terrasses sont autorisées tout comme les toitures végétalisés.

### **Matériaux/Ouvertures :**

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

### **Les clôtures :**

. Les clôtures existantes constituées de pierres maçonnées ou de pierres sèches seront maintenues. Elles seront poursuivies en cas de manquement pour finaliser la clôture.

. Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées de murs bahuts de 0,80m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.



. Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

#### Éléments divers :

Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les climatisations et les panneaux photovoltaïques sont interdits s'ils sont visibles depuis l'espace public.

### **ARTICLE 12 - zone 2AU1 - Stationnement**

\* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25,00 mètres carrés, y compris les accès. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5,00 mètres.

#### **Il est exigé :**

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, la réalisation de deux places de stationnement par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 40,00 mètres carrés de surface de plancher des constructions.
- **Pour les constructions des établissements artisanaux**, une place de stationnement par tranche entière de 100,00 mètres carrés de la surface de plancher des constructions. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage.
- **Pour les constructions des établissements à usage de commerce**, deux places de stationnement par tranche entière de 50,00 mètres carrés de la surface de plancher des constructions affectée à l'activité. Cette règle ne s'applique pas aux hangars ou locaux de stockage

\* Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **ARTICLE 13 - zone 2AU1 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés**

\* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

\* Les aires de stationnement de plus de 500,00 mètres carrés doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50,00 mètres carrés de terrain.

\* 10% de la superficie de la construction ou de l'opération d'aménagement doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.



#### **ARTICLE 14 - zone 2AU1 - Coefficient d'Occupation du Sol**

\* Dispositions supprimées par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014

#### **ARTICLE 15 - zone 2AU1 - Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

#### **ARTICLE 16 - zone 2AU1 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructions doivent être pré-équipés pour recevoir les réseaux de télécommunications de type haut-débit. Des fourreaux en attentes doivent être prévus.

