

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

**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

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 m² 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 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU2

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une à urbaniser, à vocations zone d'équipements publics et d'activités non nuisantes.

Le secteur 2AU2, «Roc Plan », doit être réalisé au fur et à mesure des équipements et respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur 2AU2 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 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. »

La commune est 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 2AU2 - Occupations ou utilisations du sol interdites

* Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à vocation d'habitation,
- 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,

ARTICLE 2 - zone 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

* Peuvent être admises sous conditions :

- Les constructions ou installations nouvelles à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3.3 du P.L.U.),
- d'être réalisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone.

* 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.



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

ARTICLE 3 - zone 2AU2 - Accès et voirie

1 – Accès

- * Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).
- * 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.
- * L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :
 - 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.
- * Elles doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 4 - zone 2AU2 - 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 un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins ou autres volumes de rétention dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² 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.

ARTICLE 5 - zone 2AU2- Superficie minimale des terrains constructibles

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

ARTICLE 6 - zone 2AU2 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

* Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des emprises publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit avec un recul minimal au moins égal à 4,00 mètres par rapport aux emprises publiques.

* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - zone 2AU2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* Les constructions et installations doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à 3 mètres minimums des limites séparatives.

ARTICLE 8 - zone 2AU2 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone 2AU2 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.



ARTICLE 10 - zone 2AU2 - Hauteur maximale des constructions

* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12 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 2AU2 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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 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.

Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Le parti pris architectural devra privilégier et valoriser les liens avec le paysage environnant et l'histoire du site par :

- l'utilisation de matériaux et de couleurs de la construction empruntés au milieu naturel environnant,
- l'emploi de la pierre massive en rappel à l'histoire des lieux : pierre de Vers.

Les toitures terrasses sont admises.

ARTICLE 12 - zone 2AU2 - 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.

* 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 2AU2 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

La réalisation de nouvelles constructions doit être accompagnée de plantations contribuant à l'aménité et au verdissement du site à raison de 10% de l'emprise des espaces libres.

Les parkings associés aux équipements publics seront plantés d'arbres.

Les plantations d'arbres et arbustes devront correspondre aux essences de la région.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone 2AU2 - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - zone 2AU2 - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE 16 - zone 2AU2 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

