

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## **CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ua**

**Rappel du rapport de présentation** : « Il s'agit d'une zone urbaine dense de centre-ancien.

La zone Ua est partiellement concernée par le risque inondation, par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire (plans de zonage, pièce 3.1. du P.L.U.). Les parcelles impactées sont caractérisées par différents aléas, et font l'objet, à ce titre, des règles spécifiques énoncées au titre 1 du présent règlement. Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

La zone Ua est concernée par le risque érosion des berges. Ce risque vient se superposer à la prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial. Le P.L.U. instaure des zones de francs bords de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau du chevelu hydrographique. Ces francs bords constituent des bandes de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies. Ces zones sont inconstructibles.

La zone Ua est concernée par le périmètre de protection éloignée des codes du captage de Remoulins et doit respecter les prescriptions du rapport hydrogéologue RHA 843.

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 DU SOL**

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

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie,
- 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,
- Les installations classées protection de l'environnement soumises à autorisation (ICPE),
- les carrières,
- les affouillements ou exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 2,

\* De plus, des secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial figurent sur les documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.. Dans ces secteurs, des règles spécifiques concernant les occupations et utilisations du sol interdites s'ajoutent au présent règlement. Ces règles sont mentionnées au titre 1 du présent règlement.

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

\* Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés si elles sont nécessitées par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

\* De plus, des secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial figurent sur les documents graphiques du P.L.U., pièce 3.1.. Dans ces secteurs, des règles spécifiques concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions s'ajoutent au présent règlement. Ces règles sont mentionnées au titre 1 du présent règlement.



## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - zone Ua - 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. 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 présentent 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.

#### **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.

### **ARTICLE 4 - zone Ua - 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. Le raccordement doit avoir des caractéristiques adaptées et être alimenté 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 (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet 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 les effluents en provenance de fosses.



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

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bêche...), ceux-ci seront équipés de surverses.

### **4 – Électricité – Téléphone – Télédistribution – Éclairage 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 Ua – Superficie minimale des terrains**

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

### **ARTICLE 6 - zone Ua - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

\* Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

\* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas cette implantation.

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

\* Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

\* Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante, une annexe ou une piscine.

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

Non réglementé.



## **ARTICLE 9 - zone Ua - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **ARTICLE 10 - zone Ua - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas être supérieure à celle de la construction de même nature la plus élevée existante dans l'îlot. L'îlot est défini comme l'ensemble des constructions situé en périphérie proche.

## **ARTICLE 11 - zone Ua - 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 d'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 toitures devront être couvertes en tuiles de terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les débords de toiture devront comportés au minimum une génoise. En cas de réhabilitation disposant de génoise, il est interdit d'en supprimer leur nombre et leur composition (par exemple, un débord de toiture à 3 génoises devra être reconstitué à 3 génoises ou bien un débord constitué en alternance de génoise et de rangs de parefeuilles devront être reconstitués à l'identique).

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 interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

#### Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les façades devront être composées selon le schéma des constructions traditionnelles :

- recherche de symétrie ordonnancée en travées,
- les pleins seront supérieurs aux vides,
- le positionnement des ouvertures respectera un alignement vertical et horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Leur taille doit décroître au fur et à mesure que l'on monte dans les étages, les derniers étages pourront approcher les dimensions du carré. Sur un même étage, elles doivent afficher des tailles quasi-identiques.

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, y compris le blanc 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 menuiseries seront de préférence en bois. D'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve qu'ils participent à l'harmonie d'ensemble des ouvrages projetés : le métal peut être accepté, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat. Le PVC est à éviter, toutefois, il peut être toléré si la couleur choisie est une imitation de la couleur du bois vieilli ou foncé voire couleur du métal vieilli ou rouillé.

#### Les clôtures :

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs (clôture en pierre) ou bien elles seront constituées de murs ou de murs bahuts enduits sur toutes les faces visibles, surmontés éventuellement d'une grille à barreaudage vertical. Les grillages sont interdits pour les clôtures en limite d'emprise publique.

Afin de préserver le libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts sur rue et dans les zones de forts ruissellements devront respecter le titre 1 du présent règlement.

#### Eléments divers :

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin 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.

Les enseignes lumineuses sont interdites.



### **ARTICLE 12 - zone Ua - Stationnement**

\* Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet. Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres.

Il est exigé 1 place par logement. Il est possible de satisfaire à cette disposition si le pétitionnaire justifie d'un bail de location d'une place de stationnement à longue durée dans un périmètre de 300 mètres autour de la construction.

### **ARTICLE 13 - zone Ua - Espaces libres et plantations, espaces boisés**

Non réglementé

## **SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

### **ARTICLE 15 - zone Ua - Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

