

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ub

Extrait du rapport de présentation « Il s'agit d'une zone de mixité urbaine, de densité moyenne (habitat, commerces et de services et activités non nuisantes).

La zone Ub est composée :

- d'un secteur Uba, qui est créé pour indiquer que ce secteur doit disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur,
- d'un secteur Ubo, qui est créé au secteur Claux de Melet pour la maison de la Pierre et l'accueil d'un équipement sénior à vocation sociale.

Pour rappel : Le secteur Ubo est couvert 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. »

Le secteur Ub et Uba sont partiellement concernés par le risque inondation, par débordement et par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire (plans de zonage, pièce 3.1. du P.L.U.). Les parcelles impactées par le risque inondation par débordement, il convient de se référer au plan des servitudes d'utilités publiques concernant le plan de prévention du risque inondation et son règlement spécifique.

Les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer au titre 1 du présent règlement.

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

La zone Ub 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 Ub 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 zone Ub et les secteurs Uba/Ubo sont en partie concernés 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.

En agglomération pour les secteurs identifiés au plan de zonage et hors agglomération conformément au schéma routier départemental, les constructions doivent s'implanter à :

- 35 mètres depuis la RD 981
- 15 mètres depuis la RD3B et RD192

Un secteur est concerné par l'inconstructibilité de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme. Il



s'agit de la route départementale 981.

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 Ub - Occupations ou utilisations du sol 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,
- Toutes constructions et installations dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau et fossés, repérées au plan de zonage

* De plus, des secteurs concernés par le risque inondation par débordement et 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 dans le titre 1 du présent règlement pour le ruissellement, et dans les servitudes d'utilité publiques pour le risque par débordement (PPRi). Dans ce cadre, deux secteurs peuvent se superposer. Dans ce cas, la règle la plus contraignante s'applique.

* De plus, des secteurs concernés par le risque mouvement de terrain et plus particulièrement le risque lié aux talwegs inondables et représenté par une trame spécifique sont inconstructibles.

ARTICLE 2 - zone Ub - 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 débordement et 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 s'ajoutent au présent règlement. Ces règles sont mentionnées dans le titre 1 du présent règlement pour le ruissellement, et dans les servitudes d'utilité publiques pour le risque par débordement (PPRi).

* 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.

* De plus, dans les secteurs de talwegs inondables, seuls les travaux, affouillements et exhaussements des sols visant à gérer le risque ruissellement sont autorisés.



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

ARTICLE 3 - zone Ub - 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.
- * Toute création d'accès ou la transformation d'usage sur une route départementale reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec une possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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 mètres 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 conformément aux règles du SDIS mentionnées en annexe, 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 Ub - 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

En secteur Ub et Ubo :

* 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.

En secteur Uba :

Toute construction et installation, nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et au plan de zonage d'assainissement.

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/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.

* 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 Ub – Superficie minimale des terrains

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

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

En vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites le long de la RD 981 dans une bande de 75 mètres.

* Les constructions et les installations situées en bordure d'une route départementale, elles doivent s'édifier :

- à plus de 35,00 mètres de l'axe de la route départementale 981,
- à plus de 15,00 mètres de l'axe des RD3B et RD 192.

* Si les constructions ne sont pas concernées par ces routes départementales, elles 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 Ub - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

* Les constructions et installations, les annexes et les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4,00 mètres des limites séparatives.

* **Cas particuliers :**

- L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

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

* Les constructions et installations, les annexes et les piscines seront implantées à une distance au moins égale à 4,00 mètres les unes des autres.

ARTICLE 9 - zone Ub - Emprise au sol

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



ARTICLE 10 - zone Ub - Hauteur maximale des constructions

En secteurs Ub et Uba :

* 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.

En secteur Ubo :

* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10,00 mètres, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE 11 - zone Ub - 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 0,5m 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.
- Ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m

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

. En secteurs concernés par la zone inondable, figurant sur les documents graphiques du P.L.U., la création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5,00 centimètres et les murs bahuts s'ils ne dépassent pas 0,5 mètres de haut maximum sont autorisés. Afin de préserver ce libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant.

Eléments 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 Ub - 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 Ub - 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.



SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Ub - Coefficient d'Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - zone Ub - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 16 - zone Ub - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour être autorisées, toutes nouvelles constructions ou installations, devront prévoir un fourreau en attente pour recevoir la fibre optique.

