

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 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ue

Extrait du rapport de présentation : « Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales.

Elle comprend un secteur Uea qui est créé pour indiquer que ce secteur doit disposer d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur

Le secteur Uea est en partie concerné par le risque incendie (aléa 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.

Le secteur Uea est concerné par des protections du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de grands ensembles boisés.

La zone Ue est partiellement concernée par l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, imposant un recul de 75 mètres depuis l'axe de la route départementale 981.

La zone Ue et son secteur Uea sont concernés par le périmètre de protection éloignée des codes du captage de Remoulins et doit respecter les prescriptions du rapport hydrogéologique RHA 843.

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 Ue - Occupations ou utilisations du sol interdites :

Sont interdits en Ue et Uea:

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, sauf celles admises à l'article 2
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- l'hébergement de tourisme et hôtelier,
- les carrières.
- 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).

Le secteur Uea est concerné par des protections du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de grands ensembles boisés dans lesquels tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article 2.

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

* En zone Ue, la construction de logements nécessaires au gardiennage de l'activité peut être autorisée dans la limite de 90,00 mètres carrés de superficie de plancher destinée au logement et si le logement est intégré au volume de la construction à vocation d'activité.

* Le secteur Uea est concerné par des protections du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de grands ensembles boisés dans lesquels sont autorisés le débroussaillage, l'abatage, l'élagage et l'entretien forestier dans la mesure où il ne porte pas atteinte à l'ensemble boisée.

* 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 sous condition 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.

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

ARTICLE 3 - zone Ue - 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 publique.



* 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 voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

* Les voies à créer doivent ainsi avoir une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres pour une plateforme minimale de 8,00 mètres

* 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 notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.



ARTICLE 4 - zone Ue - Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Eau potable

* Toute construction ou installation nouvelle 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 Ue :

* 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 Uea :

* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

* Les eaux résiduaires notamment industrielles, doivent subir un prétraitement adapté à la nature de l'activité.

* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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 zones de rétention dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m² imperméabilisé et avec un débit de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

* Les zones de stockages extérieures doivent être protégées de la pluie et du ruissellement. Les eaux traversant ces zones doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.



ARTICLE 5 - zone Ue - Superficie minimale des terrains constructibles

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

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

* Les constructions doivent s'édifier :

- conformément au document graphique qui fait apparaître la marge de recul suivant le type de voie conformément au schéma routier départemental :
- à plus de 75,00 mètres de l'axe de la RD 981

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 7,00 mètres par rapport aux emprises publiques.

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

* A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à 5,00 mètres.

ARTICLE 8 - zone Ue - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non réglementé.

ARTICLE 9 - zone Ue - Emprise au sol des constructions

* L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE 10 - zone Ue - Hauteur maximale des constructions

* La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10,00 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 Ue - Aspect extérieur des constructions

Constructions.

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

Clôtures.

La transparence hydraulique des clôtures est obligatoire lors des constructions ou reconstructions.

- Les murs de clôtures bordant des voies publiques ou privées, ou en limites séparatives, pourront être constitués :
 - Soit par des haies vives mixtes,
 - Soit par un mur maçonné de 50 centimètres de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie mixte,
 - Soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètres.
- Les murs de soutènement ne sont pas comptés dans les murs de clôture mais ils devront être enduits du côté visible de la voie publique.
- Les murs de clôture doivent être enduits des deux côtés.

ARTICLE 12 - zone Ue - 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 ou aires de stationnement est de 25,00 mètres carrés, par véhicule 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 Ue - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

* Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal de 4,00 mètres de haut minimum.

* Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique (minimums 5 mètres) devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.



SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - zone Ue - Coefficient d’Occupation du Sol

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

ARTICLE 15 - zone Ue - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

