

RÉVISION DU PLU DE VERS-PONT-DU-GARD

RÉUNION PUBLIQUE

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Janvier 2023



DÉROULEMENT DE LA RÉUNION

0. Préambule : quelques rappels

1. Rappel du scénario de développement

Temps d'échange avec le public

2. Règlement écrit et graphique

Temps d'échange avec le public

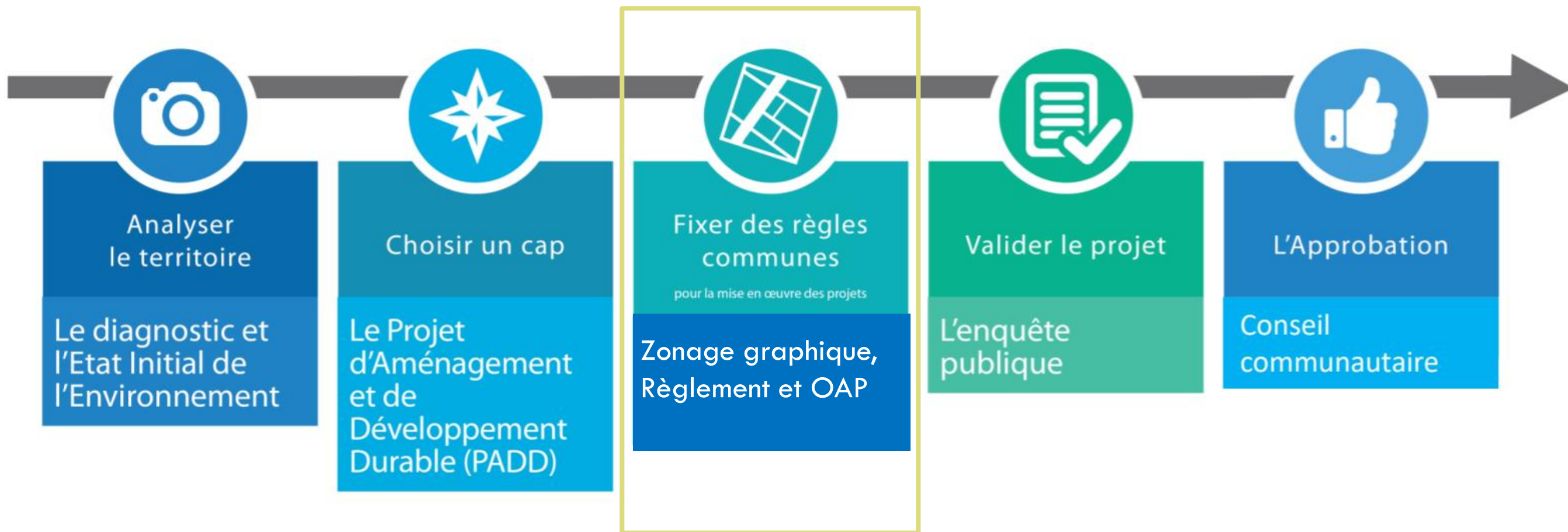
3. Les secteurs de développement et OAP

Temps d'échange avec le public

PRÉAMBULE

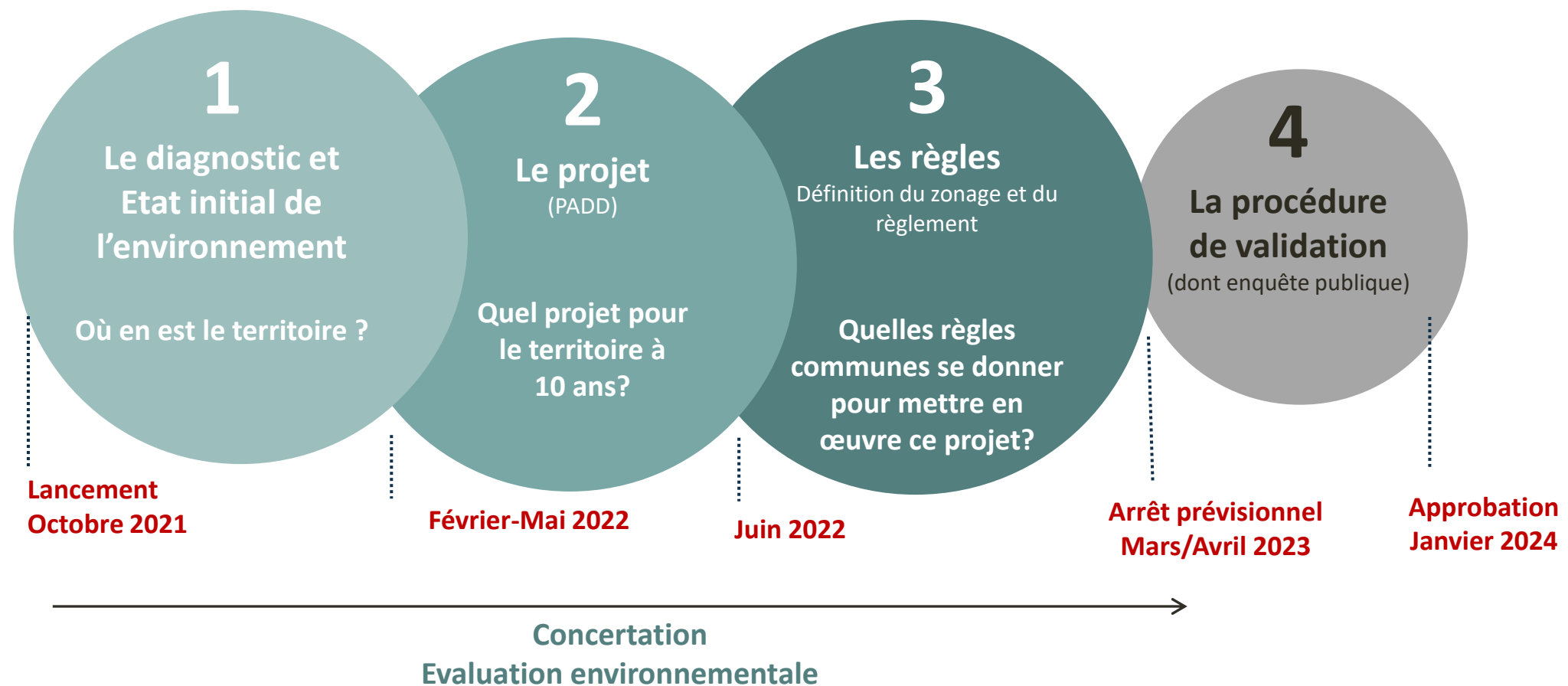
PRÉAMBULE

Définir une nouvelle stratégie de développement du territoire pour les 10/15 prochaines années



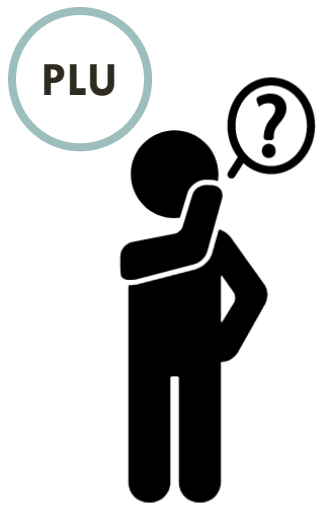
UN NOUVEAU PLU : POURQUOI FAIRE ?

Définir une nouvelle stratégie de développement de la commune pour les 10 prochaines années



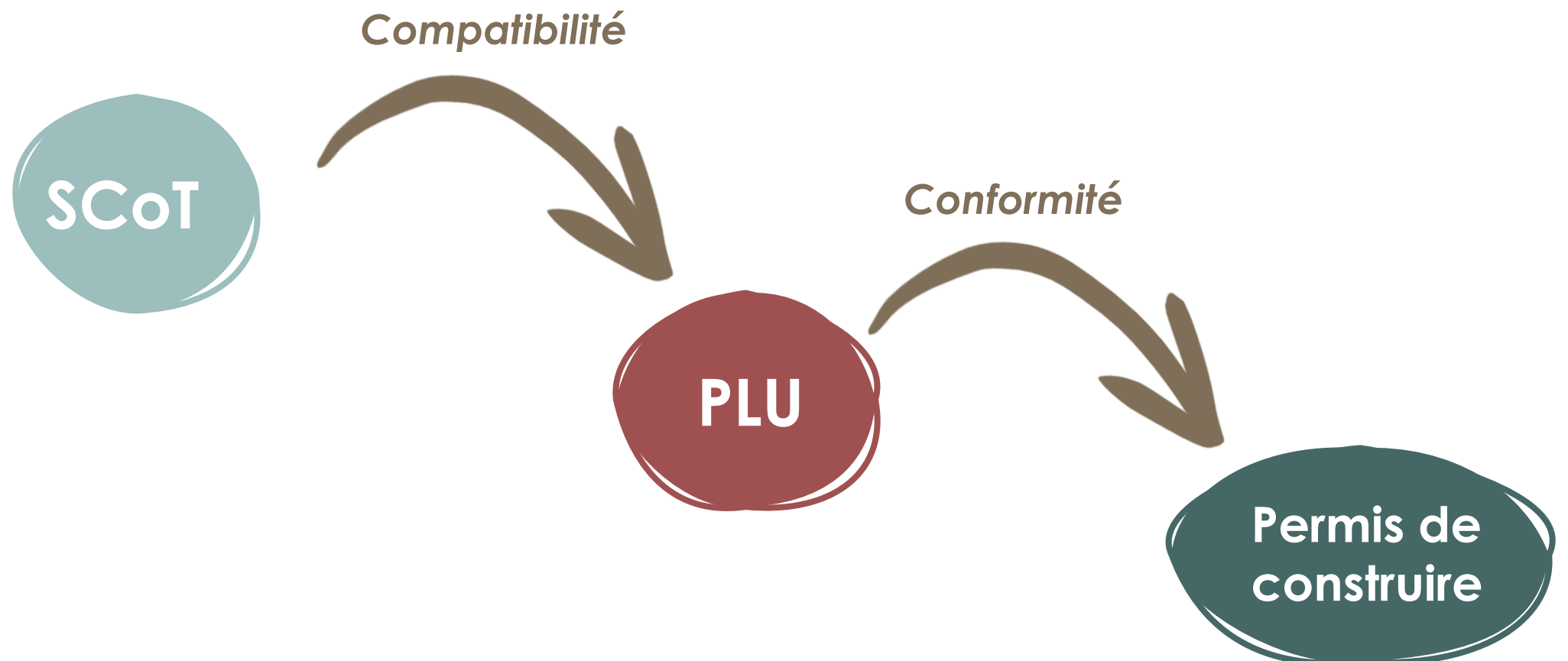
PRÉAMBULE

Quel rôle pour le PLU ?



Le PLU doit être compatible avec les documents qui s'appliquent à une échelle plus large :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)



PRÉAMBULE

Le projet politique pour la prochaine décennie















→ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

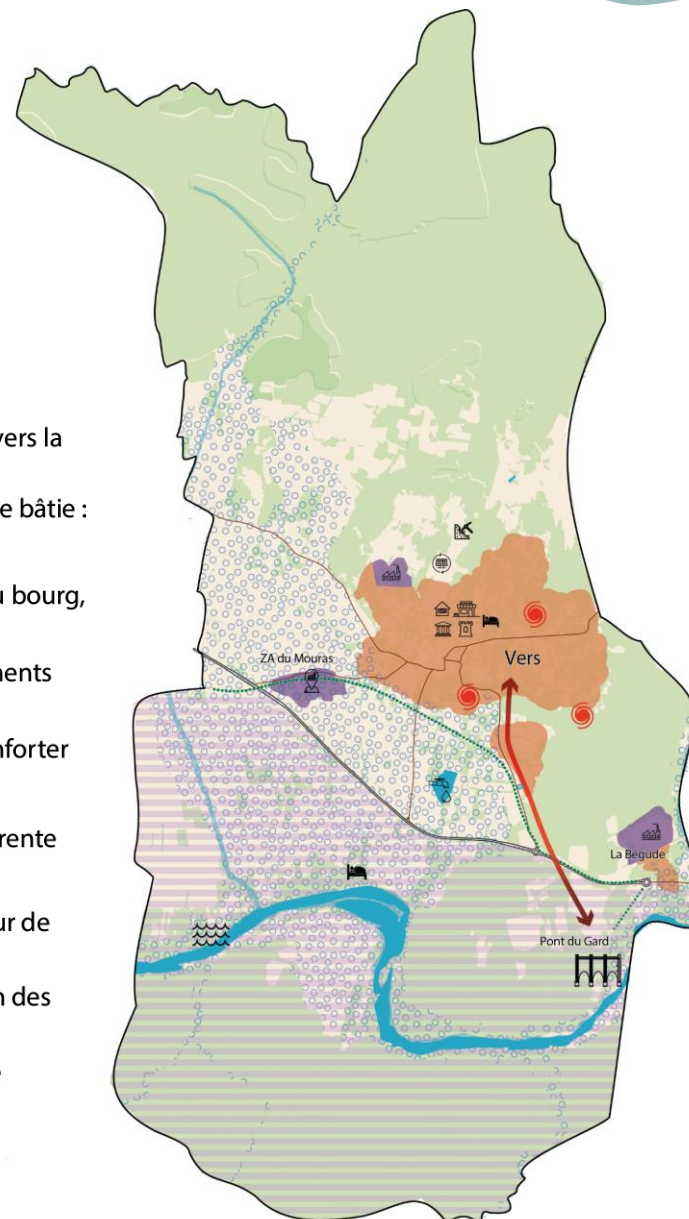
Axe 1

Prévoir un développement harmonieux du bourg en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité

Axe 2

Préserver les espaces agricoles et naturels identitaires de la commune, tout en maintenant les activités présentes au sein de ces espaces

-  Boisements
-  Surfaces en eau
-  Cours d'eau
-  Routes principales
-  Un territoire structuré par la RD 981
-  Mise en valeur du patrimoine et des activités touristiques à travers la voie verte
-  Mobiliser en priorité le foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie : dents creuses et potentiel de divisions parcellaires
-  Les secteurs d'extension urbaine seront limités à 2 ha au sud du bourg, à l'ouest de la Maison de la Pierre et au chemin des Abeilles
-  Favoriser les réhabilitations et la remise sur le marché de logements vacants
-  Permettre le développement des commerces et services, et conforter l'offre existante
-  Maintenir et développer une offre d'équipements publics cohérente avec la composition de la population
-  Mettre en valeur le patrimoine caractéristique du bourg, vecteur de l'identité de la commune
-  Maintenir la zone d'activités du Mouras et permettre l'évolution des entreprises présentes
-  Aménager une zone d'activités au nord du bourg et à la Bégude sur les ténements fonciers de la LIB



-  Encadrer l'évolution des carrières au nord du bourg
-  Conforter et mettre en valeur les activités touristiques liées au site du Pont du Gard
-  Conforter et mettre en valeur les activités touristiques liées aux gorges du Gardon
-  Maintenir les capacités d'hébergements touristiques existantes et permettre la création d'une nouvelle offre
-  Permettre une synergie entre le village, le site du Pont du Gard en améliorant les connexions
-  Maintenir et préserver les espaces agricoles
-  Protéger les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF I et II)
-  Protéger la population des risques inondation par débord des cours d'eau
-  Requalifier les lagunes de l'ancienne STEP communale en réservoir d'eau pour les administrés et services municipaux
-  Développer un parc photovoltaïque au sol sur les anciennes carrières
-  La prise en compte du risque feu de forêt dans l'urbanisation future

PRÉAMBULE

Quel lien entre le projet de la commune (PADD), le zonage, le règlement et les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ?

LE PADD

Projet politique à
l'horizon 2035





- Les orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement graphique (zonage)
- Le règlement écrit

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU À L'HORIZON 2035

1. LA CONSTRUCTION D'UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

Plusieurs scénarios étudiés :

-  1. Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des années passées
-  2. Un scénario conforme au SCoT et à la Loi Climat et Résilience

Au regard des besoins et du niveau de développement choisi :

- Permettre la construction de **8 logements par an**,
- Soit **107 logements sur la période 2023-2035**,
- Pour une population d'environ **2 062 habitants à horizon 2035**.

LOI PORTANT SUR LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET LE RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS

« Afin d'atteindre l'objectif national **d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050**, le rythme de l'artificialisation dans les **dix années** suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la **consommation totale d'espace** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la **moitié de celle observée sur les dix années** précédant cette date.

Ces objectifs sont appliqués de manière **différenciée et territorialisée**, dans les conditions fixées par la loi. »

LOI PORTANT SUR LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET LE RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS

* Renverser la logique, de l'extensif à l'intensif

- L 101-2 lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
- L 151-4 analyser les capacités de densification et de mutation
- L 151-5 fixer des objectifs chiffrés de lutte contre l'étalement urbain
- L 151-5 b ne prévoir l'ouverture à l'urbanisation que sur la base d'une étude de densification et des potentialités déjà utilisées
- L 153-31 révision obligatoire pour ouverture zones AU créées depuis plus 6 ans

LOI PORTANT SUR LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET LE RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS

Trois conditions cumulatives pour une extension d'urbanisation

- **Epuiser** les potentiels de l'enveloppe urbaine
- **Justifier** le besoin
- **Se greffer** au tissu existant en renforçant les polarités

= Importance des OAP

LOI PORTANT SUR LA LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE ET LE RENFORCEMENT DE LA RÉSILIENCE FACE À SES EFFETS

Les OAP dans la loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets



Obligation d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU



Définition des actions nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques



Possibilité d'actions pour protéger les franges urbaines et rurales

Mécanisme d'intégration des objectifs liés à l'artificialisation

SRADDET fixe la trajectoire à 2050, divise par 2 la consommation d'espace pour les 10 ans à venir et territorialise les objectifs



SCoT intègrent les objectifs



PLU déclinent les SCoT



Avant le **22 février 2024**, le **SRADDET** doit intégrer les objectifs

Avant le **22 août 2026**, pour les **SCoT**

Avant le **22 août 2027**, pour les **PLU**

TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LE PUBLIC

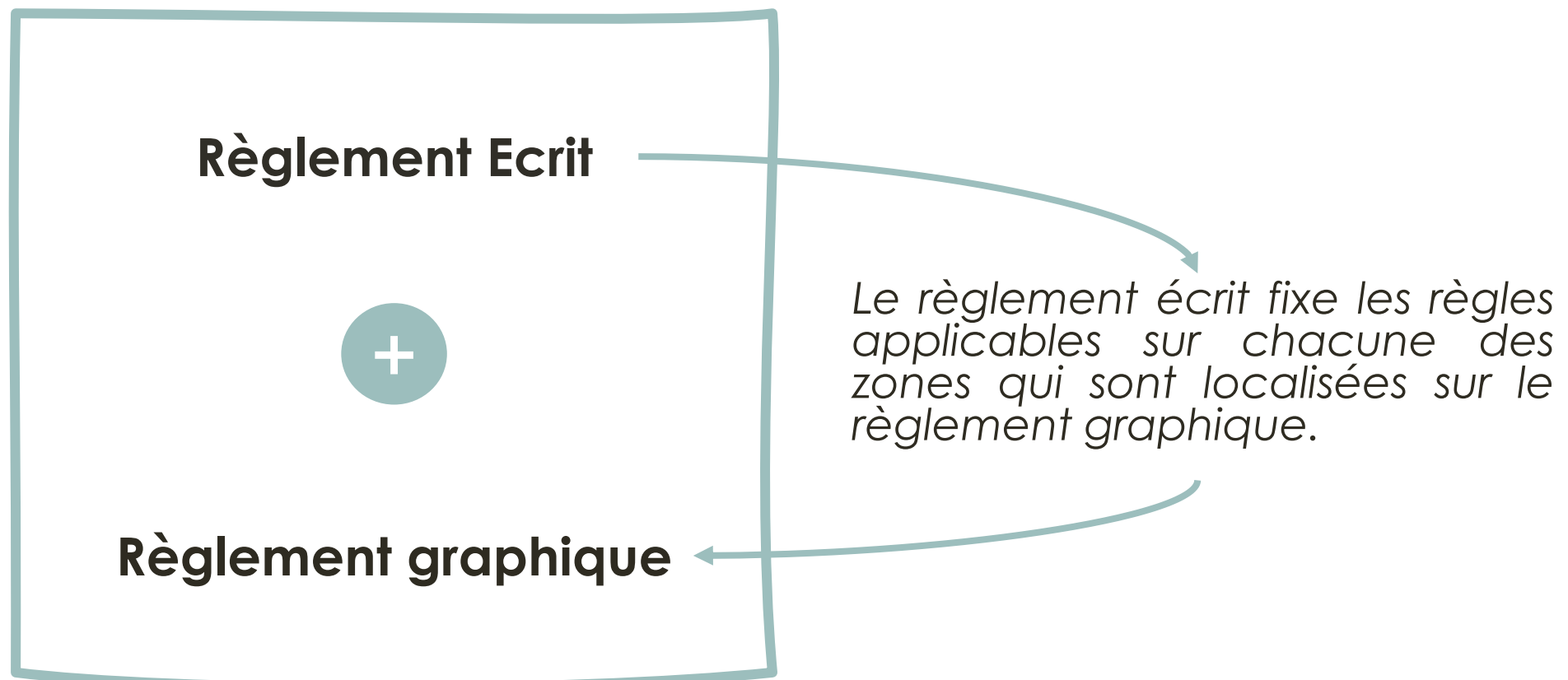


Des questions ?
Des remarques ?

RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Le **règlement du PLU** est composé :



La phase réglementaire : une traduction du PADD

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

- ⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
 - *Que construire (« destinations ») ? ;*
 - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
 - *Quelles emprise au sol et hauteur ?*
 - *Quel aspect des constructions ?*
 - *Quel traitement environnemental et paysager ?*



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :
 - *Programmation ;*
 - *Liaisons douces et accès ;*
 - *Gestion des eaux ;*
 - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale...*
- ⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Composé de trois grandes parties :

Titre I : Dispositions générales qui donnent les grandes définitions

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

9 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ARTICLE 6 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

Les destinations et sous-destinations

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations

Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Les zones urbaines

Ua

Centre ancien et
historique

Ub

Zone résidentielle de
mixité urbaine

Ue

Zone économique

Upg

Secteur touristique du
Pont-du-Gard

Us

Zone de services

Les zones à urbaniser

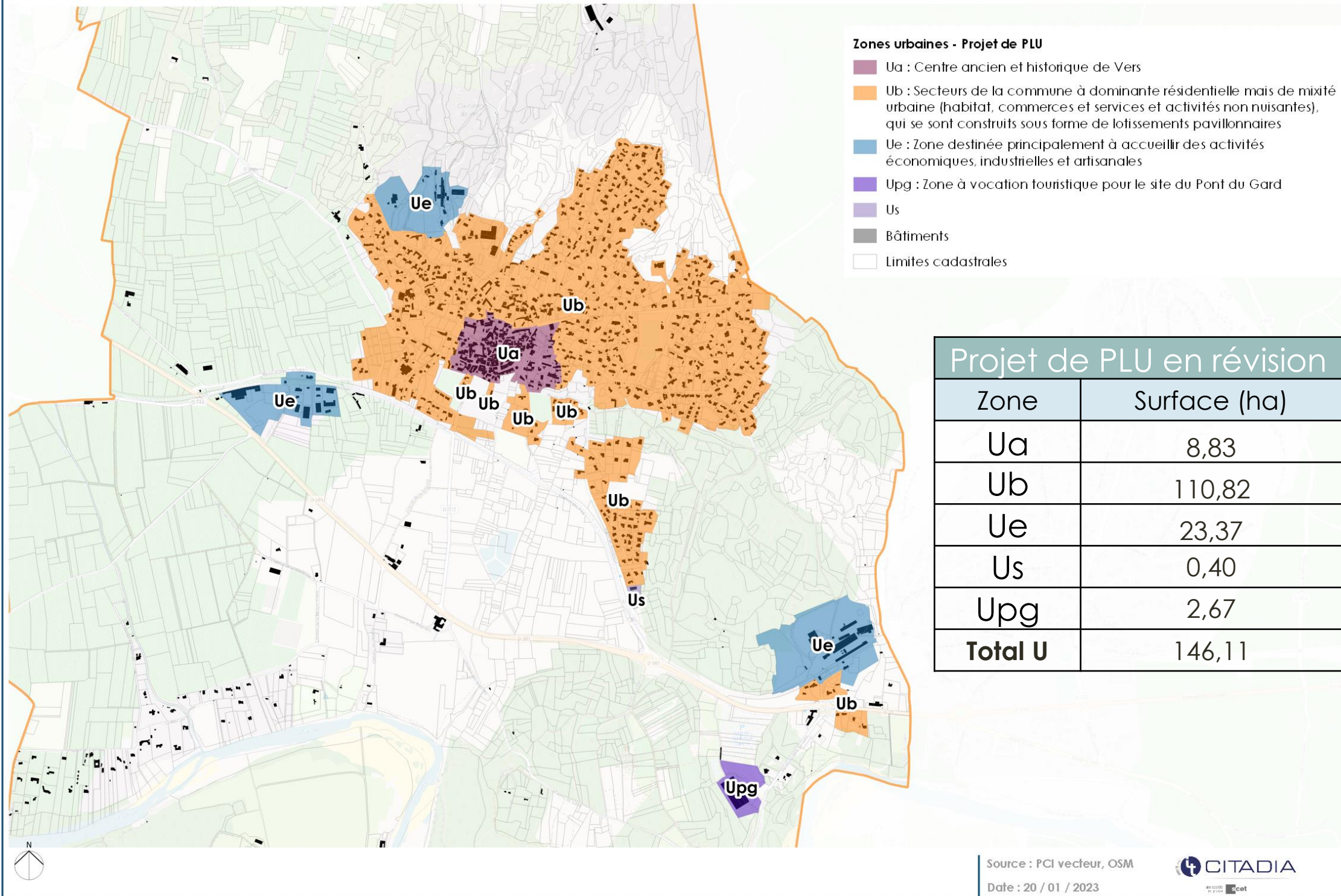
Au

Zone à urbaniser

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Typologie des zones urbaines (U)

PLU Vers-Pont-du-Gard



2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Caractéristiques des zones urbaines

Zone Ua

Centre ancien de la commune (zone de centralité et de pluralité de fonctions). L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain et préserver la mixité des fonctions et notamment la fonction commerciale du secteur.

Zone Ub

Il s'agit des secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

Zone Ue

Concerne les zones d'activités économiques

Zone Us

Zone destinée à accueillir exclusivement des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

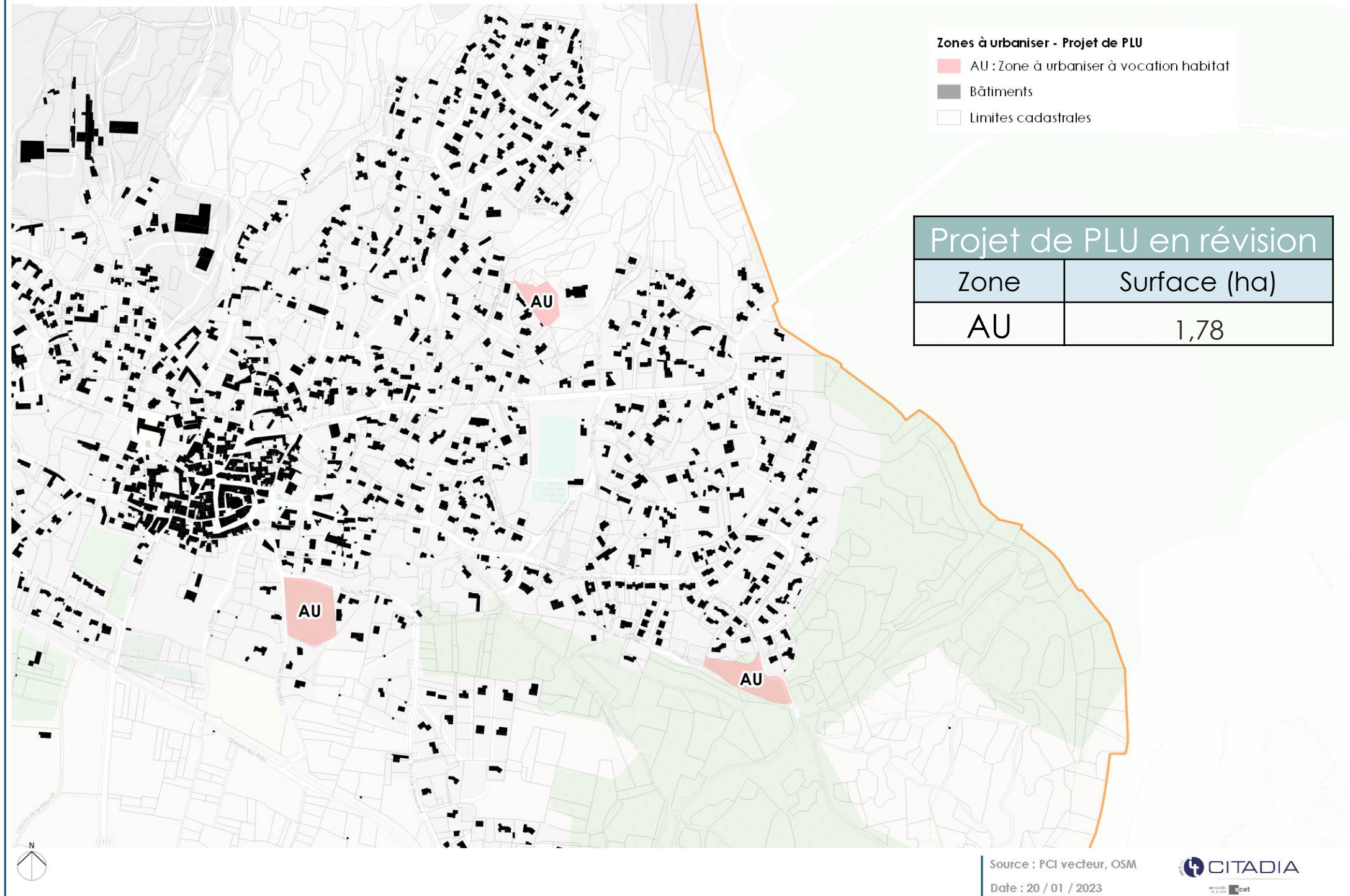
Zone Upg

Concerne le secteur touristique du Pont-du-Gard.

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Typologie des zones à urbaniser (AU)

PLU Vers-Pont-du-Gard



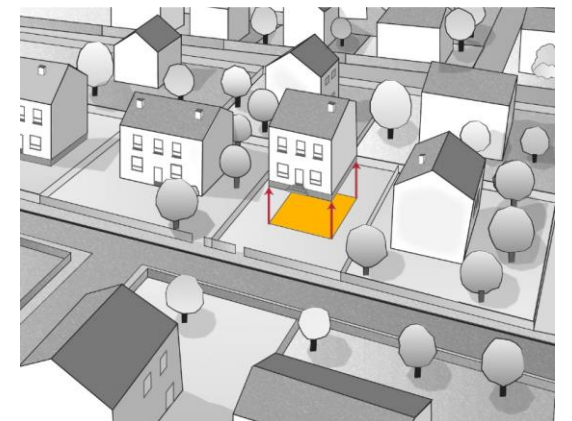
2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Des articles du règlement concourant à une cohérence des constructions

Encadre les règles **d'implantation par rapport aux voies publiques et privées**, et l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Impose des % maximum **d'emprise au sol**.

Encadre la **hauteur** des nouvelles constructions



*Article 3 : Volumétrie
et implantation des
constructions*



Des constructions
cohérentes avec
l'existant, à concilier
avec une
densification
acceptable

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Des articles du règlement concourant à l'intégration paysagère des projets et à une plus-value environnementale

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale et paysagère



Encadre l'**apparence des façades** (trop vives ou trop sombres interdites + interdiction d'emploi à nu...) et des **toitures** (pans + selon les zones valorisation écologique/énergétique des toitures terrasses)

Intégration paysagère des installations techniques

Des mesures en faveur de la **production d'énergie renouvelable à l'échelle du bâti** + amélioration de la **performance énergétique**



Une ville et des constructions qui s'inscrivent en héritage des motifs architecturaux du territoire

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : qualité des espaces libres



Impose des % de **surfaces d'espace de pleine terre.**

Impose un **aménagement paysager et végétal des surfaces libres**



Une ville et des constructions qui tendent à s'adapter au réchauffement climatique et à renforcer la nature en ville

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Types de zones	Implantation par rapport aux voies	Implantation par rapport aux limites séparatives	Hauteur max	Coefficient d'emprise au sol max	Coefficient de pleine terre min
Ua	A l'alignement	Sur au moins une limite séparative latérale	10 m	80%	10%
Ub	<ul style="list-style-type: none"> RD 981: 35m RD3B RD 224, et RD 192: 15m Ou prolongement des constructions existantes, ou un recul min de 3m	2 m	8,5 m	40%	10%
Us	15 m	2 m	8,5 m	50%	10%
Upg	5 m	<ul style="list-style-type: none"> Soit retrait de 5 m Soit en limite si continuité d'une construction existante 	+ ou - 1 m	Non réglementé	10%
Ue	<ul style="list-style-type: none"> RD 981: 35m RD3B RD 224, et RD 192: 15m Ou prolongement des constructions existantes	<ul style="list-style-type: none"> Si parcelle voisine en zone Ue: en limite Sinon: 5m 	14 m	80%	25%
AU	5 m	2m	9 m	Non réglementé	25%

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Les zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles (A)

A

Zone agricole

Ac

Zone agricole de
carrière

Apg

Zone agricole à
proximité du Pont-
du-Gard

Apv

Zone agricole
photovoltaïque

Les zones naturelles (N)

N

Zone naturelle

Np

Zone naturelle
protégée

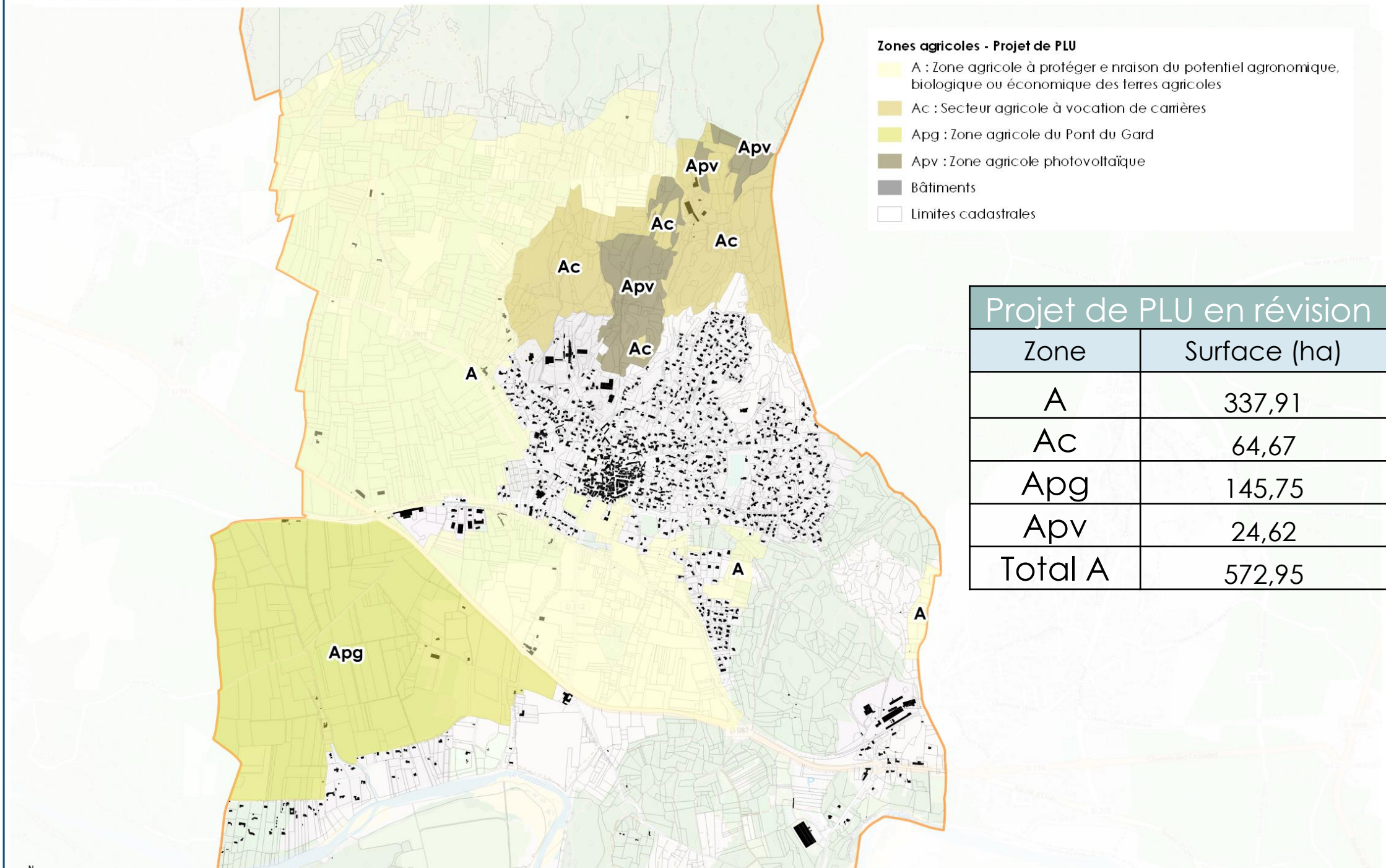
Npg

Zone naturelle à
proximité du Pont-du-
Gard

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Typologie des zones agricoles (A)

PLU Vers-Pont-du-Gard



Projet de PLU en révision

Zone	Surface (ha)
A	337,91
Ac	64,67
Apg	145,75
Apv	24,62
Total A	572,95



Source : PCI vecteur, OSM

Date : 20 / 01 / 2023

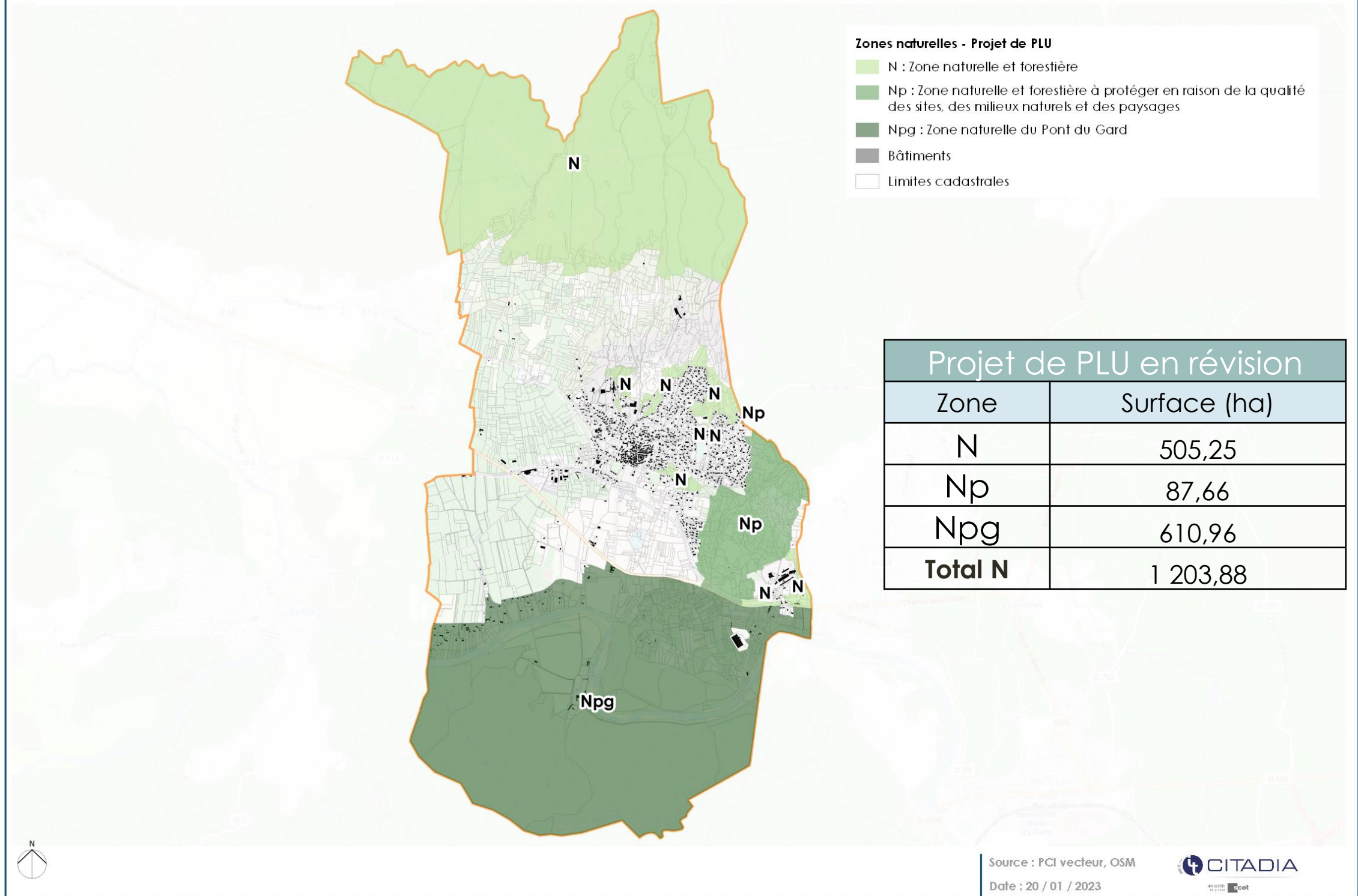
CITADIA

scot

2. LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE

Typologie des zones naturelles (N)

PLU Vers-Pont-du-Gard



TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LE PUBLIC



Des questions ?
Des remarques ?

SECTEUR DE DEVELOPPEMENT DES OAP

3. SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET OAP:

Deux types d'OAP:

Les OAP « Aménagement » :

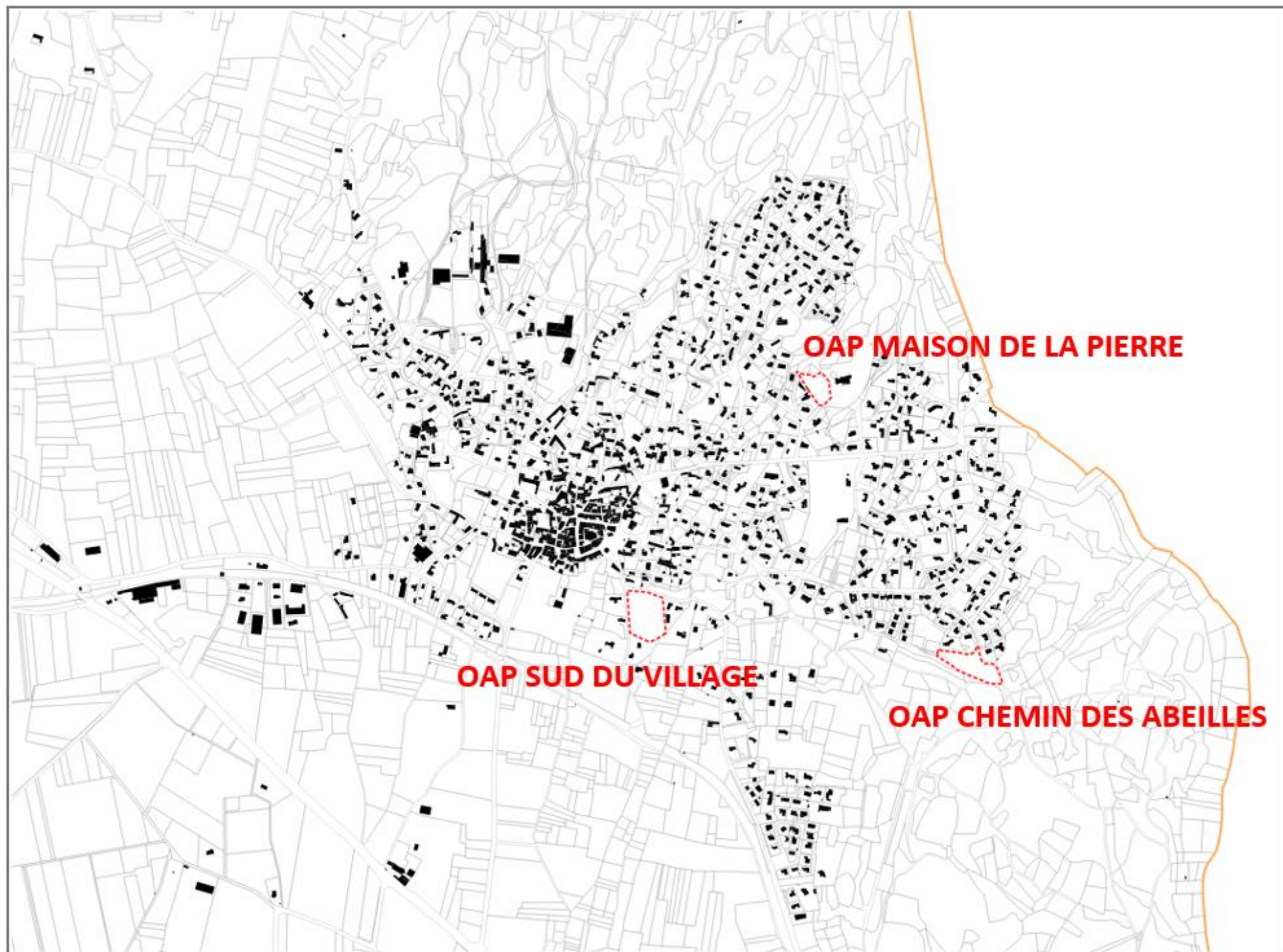
Ces OAP concernent les **zones d'extension de l'habitat**. Des esquisses ont été réalisées. Sous forme de schémas d'aménagement, elles établissent ainsi les conditions de réalisation et d'évolution des projets. Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent la manière d'urbaniser :

- Organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc) ;
- Programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, statut d'occupation, etc) ;
- Principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc.) ;
- Modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc.)

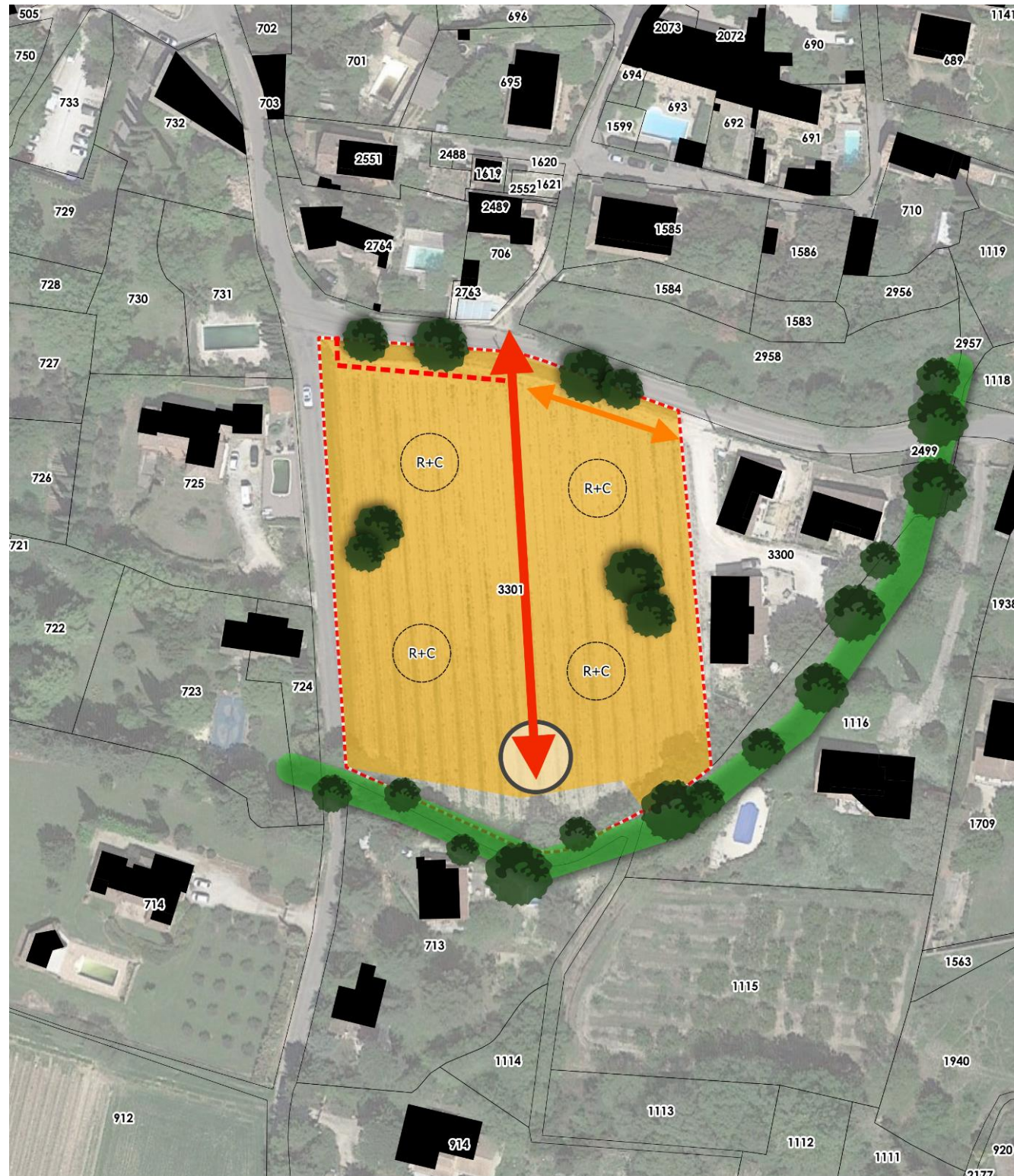
Les OAP « Densité » :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Afin d'assurer la densification du tissu existant et de limiter la consommation de foncier, conformément à la loi ELAN, des OAP « densité » sont définies à **l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs de dents creuses**. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

3. 3 ZONES AU — 3 OAP « AMENAGEMENT »



3. SECTEUR SUD VILLAGE




- OAP Aménagement
- Hauteur du bâti
- Aire de retournement
- Ambiance végétale à créer
- Cheminement doux à créer
- ↕ Principe de desserte principale à créer
- ↔ Principe de desserte secondaire à créer
- Continuité boisée à conserver
- Habitat individuel mixte (pur et/ou groupé)

3. SECTEUR MAISON DE LA PIERRE



 OAP Aménagement

 Hauteur du bâti

 Haie paysagère à créer ou à préserver

 Principe de desserte principale à créer

 Habitat individuel mixte (pur et/ou groupé)

 Bande de débroussaillage obligatoire (50m)



10 m

3. 5 OAP DITE « DENSITÉ »



N° enclave urbaine	Surf m ²	Nombre de logements	Densité (log/ha)
1	3066	6	20
2	3 697	8	22
3	7 293	15	21
4	3 296	8	24
5	6429	13	20

3. L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

(article 200 de la Loi modifiant l'article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme)

OBJECTIFS

- Apporter une vision d'ensemble à l'aménagement du territoire pour une meilleure prise en compte du patrimoine naturel terrestre et aquatique de Vers-Pont-du-Gard
- Participer à compenser dans une certaine mesure l'artificialisation future des sols
- Préserver les équilibres éco-paysagers en complément ou renforcement du règlement
- Œuvrer au confortement de la nature en ville

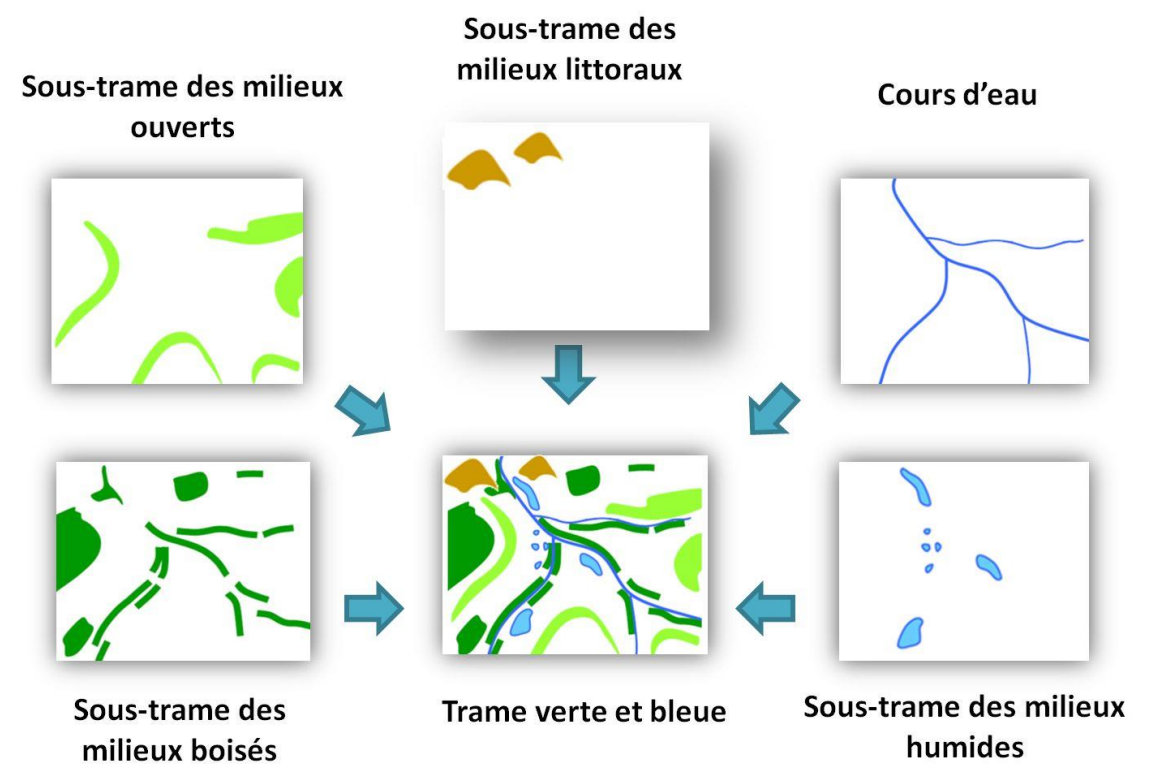
3. L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Axe 1

Préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, incluant la perméabilité de la matrice agro-naturelle du territoire.

Axe 2

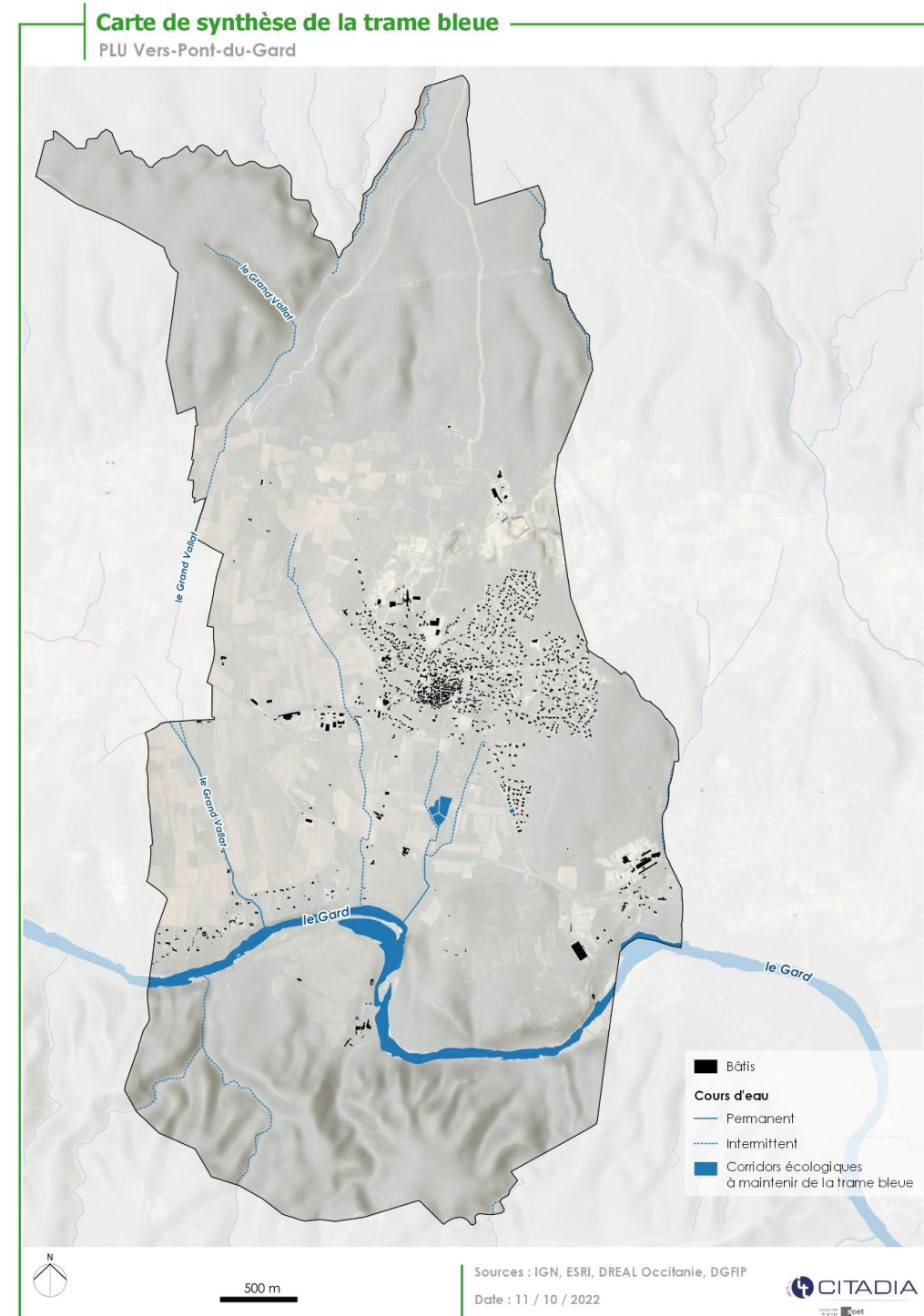
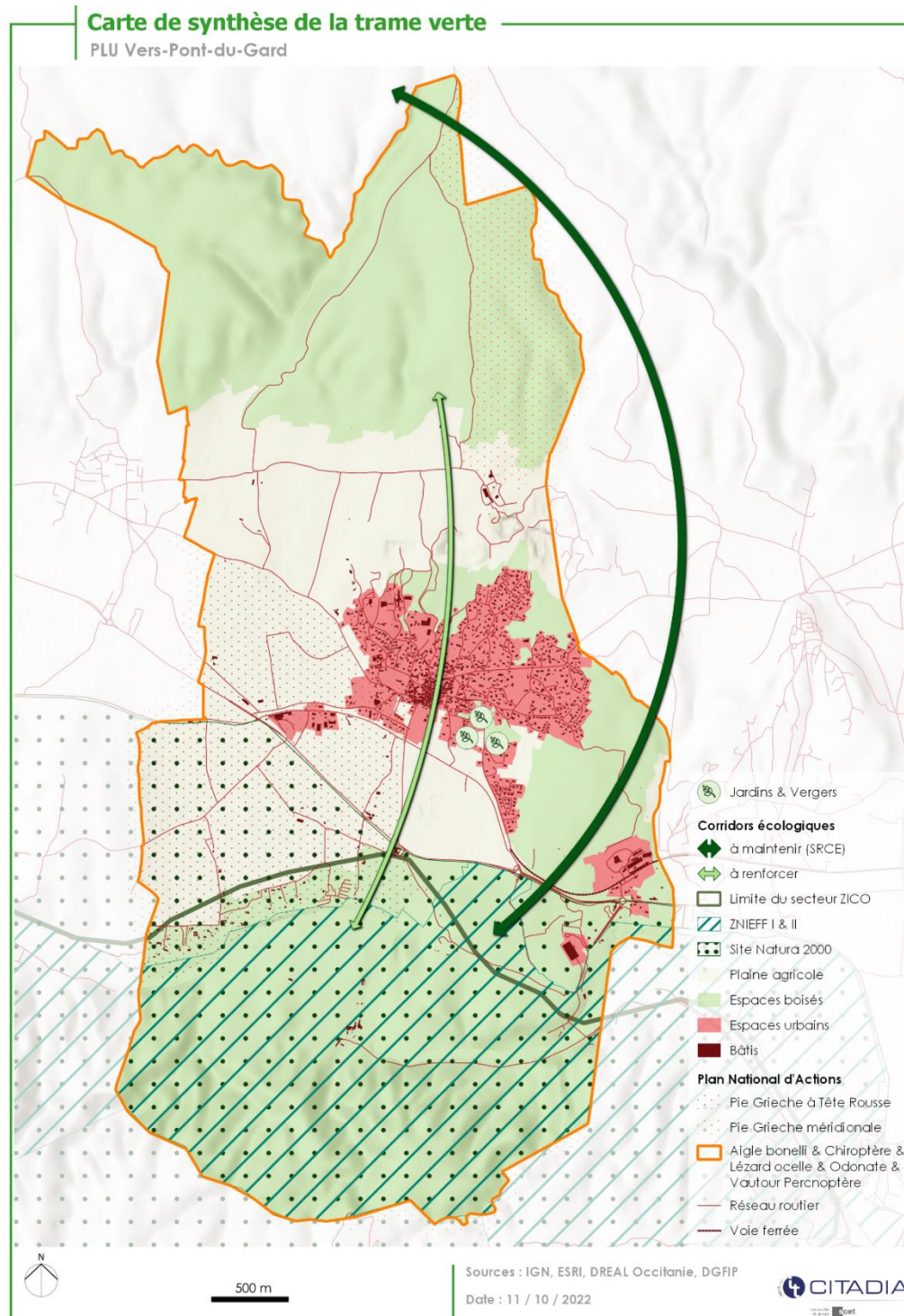
La protection, la valorisation et la plantation d'espaces verts qualitatifs au sein du tissu urbanisé, en s'appuyant notamment sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin d'atténuer l'effet de barrière de la ville mais aussi pour favoriser la biodiversité locale.



3. L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Axe 1

Préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, incluant la perméabilité de la matrice agro-naturelle du territoire.

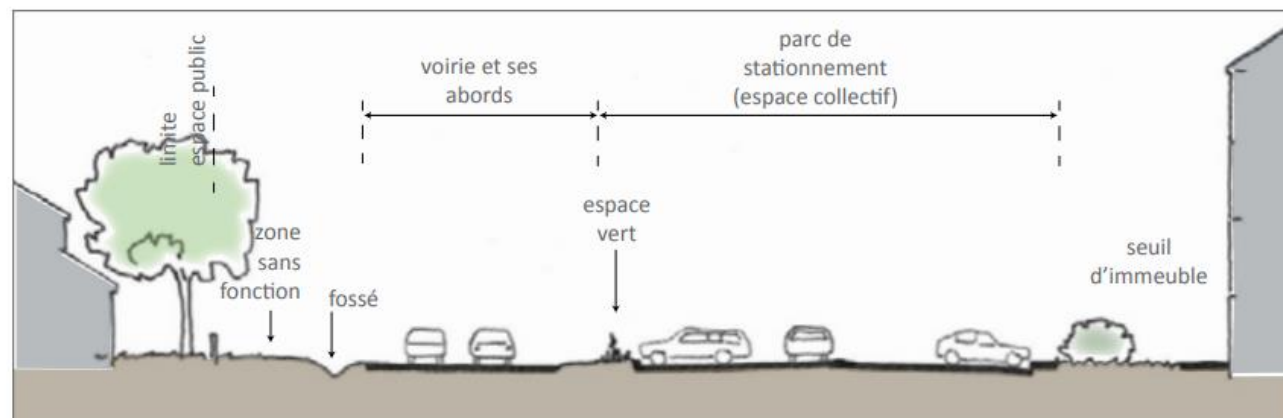


3. L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

Axe 1

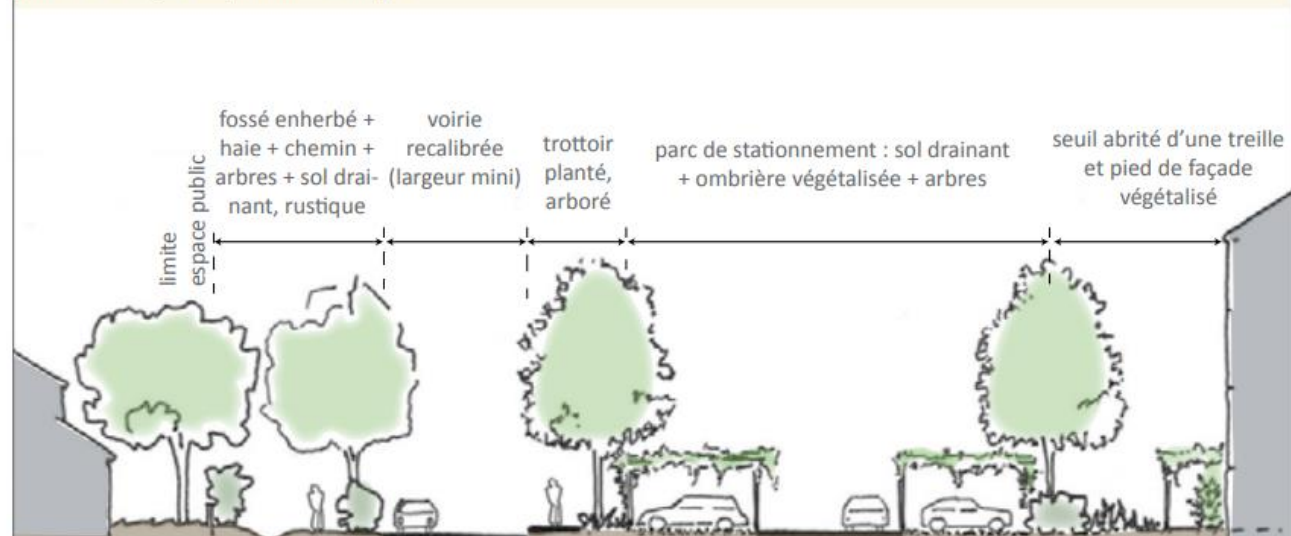
La protection, la valorisation et la plantation d'espaces verts qualitatifs au sein du tissu urbanisé, en s'appuyant notamment sur les ouvrages de gestion des eaux pluviales, afin d'atténuer l'effet de barrière de la ville mais aussi pour favoriser la biodiversité locale.

Principes d'aménagement pour renforcer la présence du végétal dans les espaces publics



ÉTAT INITIAL :

De vastes espaces à dominante minérale où la végétation survit difficilement et où le ruissellement pluvial se traduit par des ouvrages uniquement techniques...



À RECHERCHER :

Un renforcement de la végétation dans l'espace public, la prise en compte du cheminement de l'eau comme un paysage, l'incitation au «verdissement» dans le parc privé...



Belfort (90) // EVEN Conseil



Bordeaux (33)



Belfort (90) // EVEN Conseil

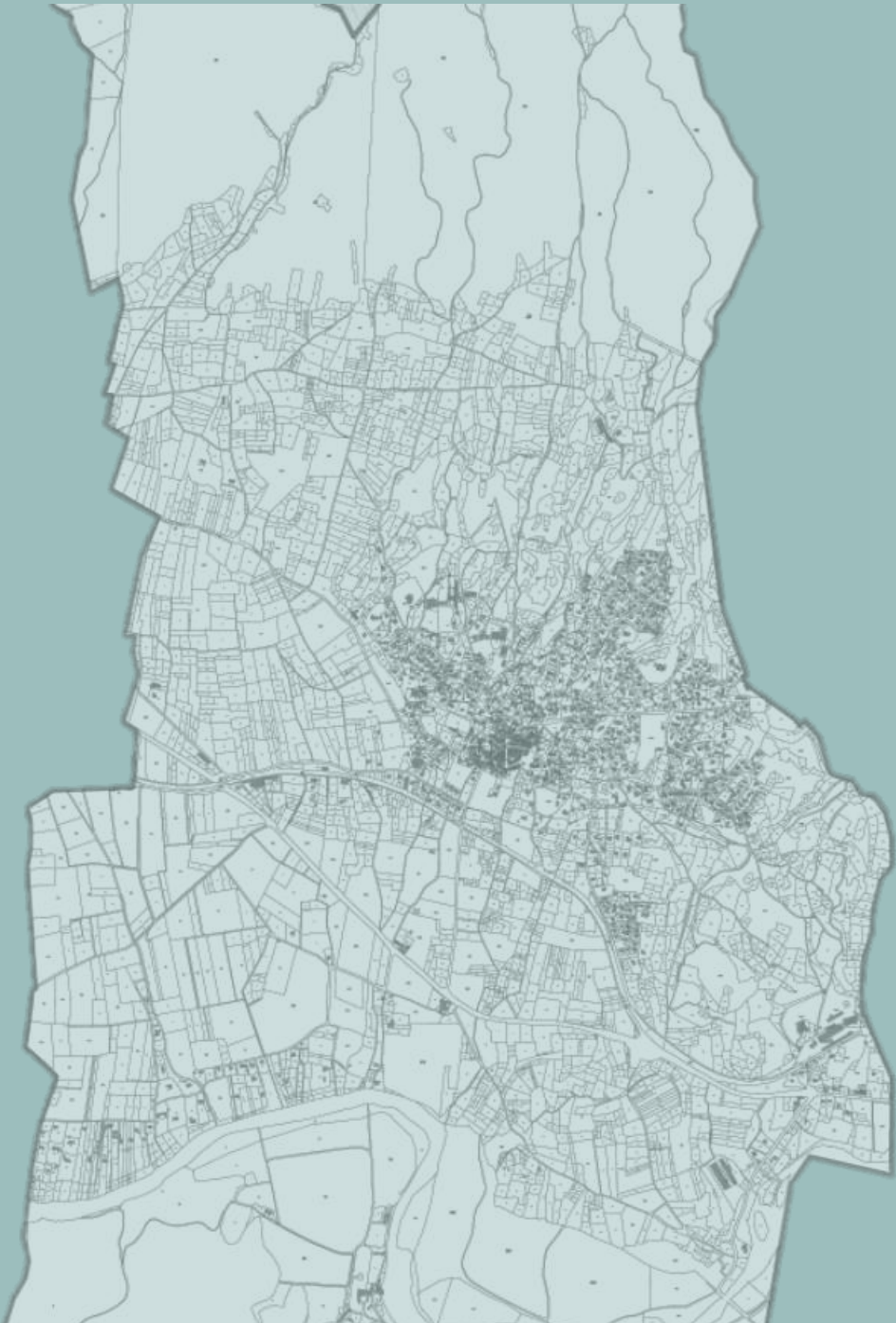


Passage petite faune // www.noblet.me

TEMPS D'ÉCHANGE AVEC LE PUBLIC



Des questions ?
Des remarques ?



MERCI DE VOTRE ATTENTION

**RÉUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE**



Janvier 2023