Ville de Jonquières-Saint-Vincent

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – Règlement / projet

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			28/09/2007
Révision allégée n°1			02/09/2010
1ère modification			08 /09/2011
Révision allégée n°2			23 /02/2012
Mise en compatibilité n°1			20 /12/2018
Révision du PLU	11/05/2017		

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Jonquières-Saint-Vincent

Place de la Mairie
30 300 JONQUIERES SAINT VINCENT
Tel : 04 66 74 50 12
Fax : 04 66 74 50 13

ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme ; à vocation principale d'habitat, elle peut également accueillir divers équipements, commerces et services.

La zone IAU est divisés en trois secteurs spécifiques ; l'urbanisation de chacun de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portée au dossier de PLU :

- le secteur IAUa « Entre Jonquières et Saint-Vincent » ;
- le secteur IAUb « Peire Fioc » ;
- le secteur IAUc « Sud ».

La zone IAU est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

Le secteur IAU est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

La zone IAU inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément aux articles L. 151-23 et R. 151-43 ;
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Avenue de Saint Vincent	Platanes

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à conditions

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x en IAUa	X hors IAUa
	Restauration	x en IAUa	X hors IAUa
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x en IAUa	
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sur l'ensemble des secteurs relevant de la zone IAU

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUc est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse (secteurs IAUa et IAUb)

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone IAU classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone IAU classée en zone d'aléa ruissellement RuU par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ;

bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Sont seuls autorisés :
- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripiylve.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements de chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUc devront comporter un pourcentage minimum de 20% logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable.
Le nombre de logements concernés sera arrondi à l'unité supérieure lorsque l'application de ce pourcentage conduit à un chiffre après virgule supérieur à 5.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUc est limitée à :

- 50% de la superficie totale du secteur IAUa ;
- 40% de la superficie totale de chacun des secteurs IAUb et IAUc.

B - Hauteur

En secteurs IAUa et IAUb la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne peut dépasser à la fois :

- 9,50 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, éventuellement augmentée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable par débordement ou par ruissellement (secteur IAUa),
- et 2 étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent la répartition spatiale des différentes typologies bâties ; une adaptation mineure peut être autorisée en cas de terrain en pente.

En secteur IAUc, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne peut dépasser à la fois :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère,
- et 1 étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1).

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.
L'implantation des constructions n'est pas règlementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble, afin de permettre une implantation optimisée du bâti.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale, exception faite des limites du secteur IAU considéré, par rapport auxquelles elles devront obligatoirement respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Sont autorisées :
- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil.

Toitures

Sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :
- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
    - d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
    - de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou coffre du volet soit intégré au plan de façade.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat (zinc de préférence) ou matériaux non brillants.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose sur console sur voie ou emprise publique des équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs....) est interdite.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boites aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiment collectifs.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du règlement du zonage ruissellement pluvial en zone d'aléa inondation par débordement ou ruissellement, les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, de 1,80 m de hauteur maximum, et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum, en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, et doté des barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum). Le muret est surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage à mailles rigides, doublé(e) d'une haie de végétaux d'essences locales, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage à mailles larges ou d'une grille ferronnière d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures en limite de zones A ou N seront obligatoirement composées d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferronnière doublé extérieurement voire des deux côtés d'une haie végétale (aspect de haie bocagère).

La pose de brises vues en plastique, canisses et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les règlementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020)

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :
- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
    - d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
    - de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces plantés devront représenter :
- 30% au moins de la superficie totale du secteur IAUa
- 40% au moins de la superficie totale des secteurs IAUb et IAUc

Ces espaces plantés incluent les espaces de rétention des eaux pluviales (noues et bassins paysagés).

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes (voir annexe au présent règlement) sont interdites.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places à minima ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les espaces de rétention seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération.

Les espaces boisés classés porté au zonage règlementaire du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement en Espace Boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.
Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.
La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m^2, incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Il est exigé :

- pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement au moins par logement. Pour les constructions à usage d'habitat individuel, dans le cas où les deux places sont réalisées sur la parcelle privative, un de deux emplacements de stationnement au moins sera non clos ; le portail véhicule donnant accès à la parcelle sera implanté à 5 m au moins de la limite de la voie publique de façon à ce que le stationnement du véhicule se fasse en dehors de la voie.
  En outre est exigée une place supplémentaire par logement hors espace privatif ; ces places surnuméraires seront prioritairement regroupées en placettes, libérant ainsi l'emprise de la voie du stationnement (voir gabarit de voies ci-après).
- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m^2 de surface de plancher.
- pour les bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m^2 de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m^2 de surface de plancher
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m^2 de surface de plancher

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser sera défini en fonction de la vocation de l'équipement, de sa capacité d'accueil, du taux et du rythme de sa fréquentation, de la proximité de parcs de stationnement publics et des possibilités de mutualisation entre équipements d'intérêt collectif et services publics.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction :
- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurité, d'un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, d'un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit être dotée des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Ces infrastructures comportent des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.
Les conditions de réalisation des infrastructures sont encadrées par les articles R. 113-1 à R. 113-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création de nouvel accès véhicule sur la RD 999 est interdite.

Toute création de nouvel accès véhicules sur le Chemin rural n°7 dite de La Capelanne, est interdite.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible et justifiée par des raisons techniques ou topographiques. Les voies en impasse devront être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément ; cet aménagement devra respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

En secteur IAUb, le gabarit de la voie de desserte interne primaire à double sens de circulation ne peut être inférieur à 9,00 m dont un cheminement piéton de 1,50 m, une voie de 5,50 m minimum et une bande plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas de 1,00 m minimum de large de part et d'autre de la voie.
Les bandes plantées peuvent le cas échéant avoir une fonction hydraulique (noues paysagée).

Les voies de desserte secondaire et tertiaire seront obligatoirement accompagnées d'au moins une bande plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas de 1,00 m minimum de large, pouvant le cas échant accueillir des places de stationnement latéral (avec plantations alternées d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas).

Sur l'ensemble des secteurs IAUa, IAUb, IAUc, en cas de stationnement latéraux, des plantations d'arbres de haute tige et /ou d'arbustes bas viendront interrompre la linéarité des stationnements.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

B – Réseau d'assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté).

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, dimensionné à sur la base du ratio de 100 l/m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (emprises bâties, voiries, parkings....), doivent être dirigées ou collectées vers le ou les ouvrages de rétention prévus à cet effet.

Les espaces de rétention à créer seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

D – Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).