Commune du Crès

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

3 – Règlement (extrait avant / après)

Procédure	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme		09/06/2010
Modification simplifiée n°1		29/07/2010
Modification simplifiée n°2		31/07/2013
Modification n°3		17/12/2013
Modification simplifiée n°4		29/03/2018
Mise en compatibilité projet d'intérêt général		

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

Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus
34000 MONTPELLIER
Tel : 04 67 13 60 00
Fax : 04 67 13 61 01

Mairie du Crès

Place Julien Quet
34 920 LE CRES
Tel : 04 67 87 48 00
Fax : 04 67 87 48 10
mairie@ville-lecres.eu

URBANiS
Agir pour un habitat digne et durable

Équipe **URBANiS**

Chef de projet
Corinne Snabre
corinne.snabre@urbanis.fr
04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**
Agence régionale de Nîmes
188 allée de l'Amérique Latine
30 900 Nîmes

04 66 29 97 03
nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

URBANiS
certifié
ISO 9001
depuis 2003

Les modifications et compléments apportés au règlement par la Mise en Compatibilité du PLU sont surlignés en jaune.

CHAPITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AU1

Caractère de la zone :

Cette zone, insuffisamment équipée, est destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions y sont autorisées à court terme dans le cadre des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) «Via Domitia» et «Olivette» ou d'une opération d'aménagement ou de construction s'agissant du tènement foncier « Latelec ».

Cette zone urbanisable présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour favoriser la mise en œuvre des principes d'aménagement des ZAC, la zone a été divisée en ~~3~~ 4 secteurs afin de prendre en compte :

- des variations d'implantation et de hauteur des constructions pour assurer, grâce à un épannelage adapté au site, une bonne intégration des constructions,
- des affectations urbaines distinctes en fonction des lieux.

La subdivision de la zone comprend les secteurs suivants :

- le secteur AU1a destiné principalement à l'habitat collectif
- le secteur AU1b réservé principalement à l'habitat collectif,
- le secteur AU1c destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel, secondairement à l'habitat collectif de faible hauteur
- le secteur AU1d destiné principalement à l'habitat groupé ou individuel.

NOTA :

- La zone AU1 fait l'objet d'orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites et notamment les affouillements ou exhaussements des sols qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE AU1.2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. DANS TOUS LES SECTEURS

Les équipements publics et collectifs, les installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure, au stationnement des véhicules.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couvert, etc… sous réserve :

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu urbain environnant.

Les piscines et les équipements ainsi que les locaux techniques correspondants.

Les murs de soutènement et toute superstructure liée aux réseaux (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc…) à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques dont les dimensions sont inférieures à 5m, supports inclus, dans le cadre de la réglementation en vigueur.

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des projets admis dans la zone.

2.2. DANS LE SECTEUR AU1b

- Les constructions à usage d'habitation collective.

- Les constructions à usage de commerces, services et bureaux.

- Les constructions à usage d'hébergement des personnes âgées ainsi que les équipements et les logements liés et nécessaires au fonctionnement de ces établissements spécialisés et aux équipements publics (logements de fonction ou de gardiennage des établissements…).

2.3. DANS LE SECTEUR AU1c

- Les constructions à usage d'habitat individuel.

2.4. DANS LE SECTEUR AU1d

- Les constructions à usage d'habitation individuelle ou groupée, les maisons de ville et les lotissements.

2.5. DANS LE SECTEUR AU1a

- Les constructions à usage d'habitation,

- Les constructions à usage de commerces, services et bureaux,

réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de construction unique portant sur la totalité de l'emprise du secteur AU1a, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et comportant 42% au moins de logements sociaux et 11% au moins de logements en accession « abordable ».

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette 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.

3.1. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.

3.2. VOIRIE

Les voies en impasse doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de faire demi-tour aisément.

Les voies privées, non ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres et devront, dans tous les cas, satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une emprise totale inférieure à 6 mètres pour les voies à sens unique et à 9 mètres pour les voies à double sens de circulation. La largeur de la chaussée sera respectivement de 3,20 mètres au minimum pour les voies à sens unique et de 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

ARTICLE AU1.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sauf lorsque la nature, la destination et l'usage de la construction ne justifient pas de façon pertinente cette obligation, tout immeuble ou installation doit être raccordé aux réseaux publics.

4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1 - Assainissement des eaux résiduaires urbaines

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.2.1.1 - Eaux usées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier applicable à la commune de Le Crès.

4.2.1.2 - Eaux non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

4.2.1.3 - Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément au décret n°4-469 du 3 juin 1994, le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange de piscines.

Tout projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (cf. note D.E.D.A. définie aux annexes sanitaires, pièce 4.3.a) auxquelles il conviendra de se reporter.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public avérée et validée par le service, l'installation d'assainissement non collectif existant ou à créer devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet en cas de création, en tenant compte des contraintes du sol et du site.

4.2.2 - Assainissement- eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales, lorsqu'aucune autre solution n'est possible, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

4.3. ELECTRICITE - TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Les boîtiers de compteurs doivent être encastrés dans un mur de clôture ou de la construction et toute saillie sur le domaine public est interdite.

4.4. ORDURES MENAGERES

Un ou plusieurs emplacements à containers pour ordures d'un accès direct sur la rue pourront être exigés en fonction de la nature de l'opération ou du nombre de logements.

ARTICLE AU1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront s'implanter :
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait des voies, respectant un recul minimal de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements d'infrastructure et/ou d'équipements liés au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES PISCINES :

Les piscines non couvertes situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel, seront implantées à 1 mètre au minimum des emprises publiques. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 4 mètres minimum des emprises publiques.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les bâtiments peuvent s'implanter soit :
- sur deux limites séparatives;
- sur une limite séparative ;
- en retrait des limites séparatives.

7.2. Depuis la ou les façades non implantées en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la hauteur du projet mesurée depuis le sol naturel au faîtage (D=H/2), sans être inférieure à 3 mètres.
Sur la limite séparative correspondant à la limite entre le secteur AU1a et le secteur UI, cette distance est ramenée à D=H/3, sans être inférieure à 3 mètres.

7.3. Les débords de toiture sont autorisés sur une largeur maximale de 1,00 mètre hors zone d'implantation.

IMPLANTATION DES PISCINES :

Les piscines situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel seront implantées à 1 mètre au minimum des limites séparatives. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux façades de constructions non mitoyennes, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut (D=H *supérieure* / 2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale, mesurée par rapport au sol naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et aux terrasses pour lesquelles aucune règle n'est imposée.

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. CONDITIONS DE MESURE

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au **faîtage**.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2. HAUTEUR MAXIMUM

Dans le secteur AU1b

Dans le cadre de la ZAC «Via Domitia» :

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres (soit 3 niveaux habitables hors garages). Les garages -peuvent être réalisés en sous-sol.

Dans le cadre de la ZAC «Olivette» :

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres (soit 4 niveaux habitables hors garages). Les garages peuvent être réalisés en sous-sol.
Cas particulier : la hauteur maximale des constructions à usage d'hébergement des personnes âgées autorisées dans la ZAC est de 11 mètres.

Dans les secteurs AU1c et AU1d

La hauteur maximale des constructions est de 8,50 mètres (R+1).

Dans le secteur AU1a

La hauteur maximale des constructions est de 16 mètres et R+3+attique, hors niveaux en sous-sol ; la surface de plancher du dernier niveau en attique ne peut excéder 70% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur (soit en R+3). Les garages sont réalisés en sous-sol.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

Aux dispositions de l'article ~~R111-21~~ R. 111-27 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble de la zone, une série des mesure particulières est prévue pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain et naturel de la zone.

11.1. Volumes et façades

Les constructions nouvelles auront des volumes simples. En dehors des façades implantées en limite séparative latérale, les façades doivent obligatoirement être architecturées et comporter des ouvertures. Dans la mesure du possible, les pignons aveugles seront évités.

11.2. Toitures

Les toitures seront en tuiles canal ou similaires, de teinte claire.
Les toitures terrasses sont admises.
Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation seront, soit intégrés sous les toitures en pente, soit habillés.

11.3 Ouvertures en toiture

Seules sont autorisées les fenêtres de toit intégrées à la pente et adaptées au volume du toit. Dans tous les cas, la surface totale des fenêtres de toit est limitée à 10% de chaque pan du toit.

11.4. Couleurs

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires.
Les couleurs vives ne seront autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

11.5. Matériaux

Les matériaux tels que le bois, le métal et la pierre sont autorisés en façade.

Énergies renouvelables :

L'implantation des panneaux solaires ou photovoltaïques et de tout dispositif bâti concourant aux économies d'énergie devront faire partie intégrante de la conception du bâtiment.

11.6. Clôtures

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres mesurée à partir du niveau de la voie pour la clôture sur voie ou du niveau du terrain naturel pour la clôture en limite séparative.
Cependant des hauteurs différentes (plus hautes ou plus basses) des murs bahuts pourront être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux.

- terrain en pente
- niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété

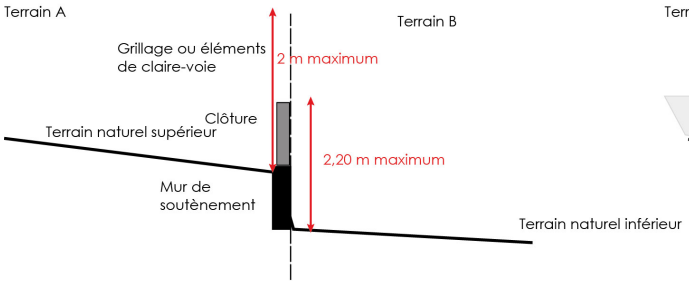
Des prescriptions particulières pourront être édictées par la commune de manière à harmoniser la réalisation des clôtures à édifier le long des voies publiques. En secteur AU1a, les clôtures en limites de la Voie Domitienne et de l'Avenue du Mistral devront être composées d'un muret bas n'excédant pas 0,60 m enduit ou en pierres et surmonté de grilles ferronnières.

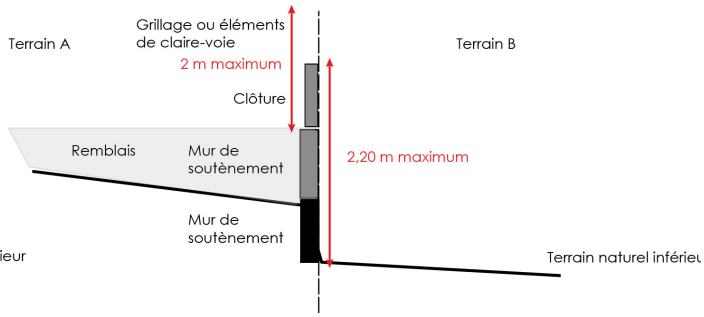
Aucune saillie sur le domaine public ne sera autorisée notamment si les murs de clôture sont recouverts par une rangée de tuiles.

11.7. Murs de soutènement et clôtures

En cas de mur de soutènement la hauteur totale du mur de soutènement et du mur de clôture ne devra pas dépasser 2,20 mètres par rapport au niveau du terrain naturel inférieur.

Le mur de clôture pourra être surmonté d'un grillage ou d'éléments de claire-voie de forme simple, la hauteur totale (mur de clôture+ éléments de claire-voie) ne devra pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau du terrain existant supérieur.





ARTICLE AU1.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

PRESCRIPTIONS GENERALES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les places de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,30 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.
Cette dernière dimension sera portée à 3,30 mètres pour un parking destiné aux véhicules des personnes à mobilité réduite.
Les places de stationnement longitudinal auront une largeur minimale de 2 mètres.

REGLES PARTICULIERES :

Les quotas applicables définis ci-dessous sont les normes minimales imposées aux constructions :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 places pour 60 m² de surface de plancher avec 1 place minimum par logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, groupées ou non : 2 places par logement.
- pour les constructions à usage d'hébergement de personnes âgées : 1 place pour 4 chambres ;
- pour les constructions à usage d'activités, de services et de bureaux : 1 place pour 70 m² de surface de plancher ;
- pour les commerces courants et services assimilables à des commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres correspondent aux espaces qui sont libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.
À l'issue des travaux d'aménagement, les arbres de hautes tiges existants doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Les aires de stationnement extérieures seront plantées à raison d'un arbre pour trois places. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

La surface de plancher totale maximale constructible sur la zone AU1 hors secteur AU1a est de 42 000 m² majorée de 15 % affectés aux opérations de logements sociaux et répartis de la manière suivante :
- Z.A.C. «Via Domitia» : 25 000 m² auxquels s'ajoute en application de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, modifiée par l'ordonnance du 5 janvier 2012, la majoration de 15 % du global visé ci-dessus, soit 31 300 m².
- Z.A.C. «Olivette»: 17 000 m².

La surface de plancher des constructions et ouvrages techniques à usage d'équipements publics n'est pas incluse dans les surfaces de plancher maximales exprimées ci-dessus.