



L'ESPRIT DU SUD

COMMUNE DE GRUISSAN ECOQUARTIER LA SAGNE: DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU :

DOSSIER II • DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

4- RÈGLEMENT ÉCRIT

SAS La Sagne Aménagement

MAITRE D'OUVRAGE



- Ville de Gruissan
Hôtel de ville – BD Victor Hugo – 11430 Gruissan
Tél : 04 68 75 21 21

AMENAGEUR

SAS La Sagne Aménagement



- SAS La Sagne Aménagement
Chez Groupe SM
26 rue Aristide Boucicaut
11 100 Narbonne
Tél : 04 68 65 85 85
j.sangalli@groupe-sm.com

Document établi par



- Urbaniste
5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
contact@gau.archir

Dispositions générales

Définitions applicables au seul secteur 1AUa :

ATTIQUE

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction dont la façade est en retrait par rapport à la façade du niveau inférieur. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

ACROTERE

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.

EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre le point altimétrique défini (égout, acrotère ou faitage) et son point le plus bas situé à sa verticale au niveau du terrain naturel.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond soit au faitage de la construction, soit à l'égout (bas de pente), soit au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

LOGEMENT SOCIAL

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

LOGEMENT INDIVIDUEL, INDIVIDUEL GROUPE OU COLLECTIF

On distingue une construction selon son caractère individuel (maison) ou collectif.

La maison correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. On distingue deux types de maisons :

- individuel pur, c'est-à-dire une maison individuelle résultant d'une opération de construction ne comportant qu'un seul logement.
- individuel groupé, c'est-à-dire un ensemble de maisons individuelles accolées ou mitoyennes ou en bande pouvant résulter d'une opération de construction comportant plusieurs logements. Une telle opération peut comporter des espaces collectifs en commun (espace vert, parking visiteur, ...).

Le terme « collectif » est défini par l'exclusion des deux premiers concepts. Il s'agit de logements faisant partie d'un bâtiment de deux logements ou plus.

NIVEAU

Un niveau est un étage de la construction d'une hauteur libre minimum de 2,50m calculée d'un plancher à celui immédiatement supérieur.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux de parking en sous-sol. Concernant les niveaux semi enterrés, ils ne sont pas comptabilisés comme un niveau de la construction dès lors que la sous face du 1^{er} plancher habitable est à une hauteur allant jusqu'à 1,50 mètre maximum au-dessus du sol naturel, au-delà ils sont considérés comme un niveau de la construction.

Concernant les constructions sur pilotis, le niveau sur pilotis n'est pas comptabilisé comme un niveau dès lors que le 1^{er} plancher habitable est à une hauteur au moins égale à 2,50 mètres au-dessus du niveau du sol naturel, au-delà ils sont considérés comme un niveau de la construction.

OPERATION D'ENSEMBLE

Il s'agit d'une opération d'aménagement ou de construction avec un programme et un plan d'ensemble, un seul permis de construire ou un seul permis d'aménager portant sur l'ensemble des emprises foncières comprises dans le périmètre défini sur le plan de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

Règlement applicable au secteur 1AUa

Caractère de la zone

Cette zone d'urbanisation future poursuit l'objectif de présenter une diversité de formes et de fonctions urbaines. L'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter au minimum 40% de logements sociaux.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles des articles 1 à 14 du règlement, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques.

Le sud de la zone est grevé réglementairement par deux zones inondables définies par le Plan de Prévention des Risques Littoraux :

- RL2 : correspondant à la zone soumise à un aléa modéré de submersion marine (niveau inférieur à 0,50 m), dans les espaces urbanisés.
- RL4 : correspondant à la zone soumise à un aléa modéré de submersion marine, lié aux effets du changement climatique, dans les espaces urbanisés.

Il conviendra de se référer au règlement *ad hoc* du PPRL en vigueur pour les terrains concernés.

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

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'entrepôt et d'industrie;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, et celles soumises à enregistrement ou à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées au réseau d'énergie.
- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'activité agricole et forestière ;
- Les carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- la construction d'un sous-sol dans le cadre d'une construction de maison individuelle.

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances. Ainsi sont autorisés :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - correspondre à des activités nécessaires aux besoins quotidiens des habitants ou usagers de la zone ou du quartier;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, et, le cas échéant, pour améliorer leur situation au regard de leur insertion dans le cadre bâti et leur compatibilité avec le voisinage ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques ;
 - ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;

- Les constructions individuelles sur pilotis en zone RL2 et RL4 du PPRL ne peuvent admettre que les éléments de structure des pilotis et les éléments d'accès au 1^{er} niveau habitable (rampe et/ou escalier) au niveau des pilotis. Seule une construction annexe de 5m² maximum est autorisée sous condition que le niveau de plancher soit situé au moins 0,20m au-dessus du terrain naturel.

En rez-de-chaussée des constructions dédiées à l'habitat collectif pourront être implantés des commerces et activités de services à savoir:

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à savoir les constructions où s'exerce une profession libérale ;
- Equipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et de ne pas générer de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour les utilisateurs des accès. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et au ramassage des ordures ménagères.

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m pour une voie à sens unique.

Cette largeur minimum est portée à 5 m minimum pour les voies en double sens.

Les voies à créer devront présenter les caractéristiques permettant de répondre à leur destination et à l'importance de leur trafic et de permettre le cheminement sécurisé des piétons.

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, lorsque celui-ci existe, conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.

Toute évacuation d'eaux ménagères ou de tout autre effluent non traité dans les fossés, cours d'eau, puisards ou égouts pluviaux est interdite.

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Il est précisé que les eaux de vidange d'une piscine privée ne doivent pas être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- Dans le cas où le secteur n'est pas encore desservi par la fibre optique, des gaines d'attentes devront être intégrées au projet.

ARTICLE I AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE I AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions en référence aux :

- voies publiques existantes ou projetées, y compris les places ;
- voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, ouvertes à la circulation automobile publique ;
- voies privées nouvelles à condition d'être ouvertes à la circulation automobile publique,

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité:

- les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage.

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble des dispositions différentes peuvent être acceptées.
- Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure, à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, borne de recharge électrique, etc..) ;

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble des dispositions différentes peuvent être acceptées.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions sera au moins égale à la distance (**d**) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de sorte qu'elle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres. ($d = h / 2$ minimum 3 mètres)

ARTICLE I AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Logements collectifs :

La construction ne pourra excéder plus de 4 niveaux habitables (Rez de chaussée + 3 étages).

Le dernier niveau sera traité en attique.

La hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 14m.

Logements individuels et individuels groupés:

La construction ne pourra excéder plus de 2 niveaux habitables (Rez de chaussée + 1 étage).

La hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 8m. Celle située au faitage, est limitée à 9,50m.

Cas particulier des constructions situées en zone RL2 et RL4 du PPRL :

Les constructions seront obligatoirement sur pilotis. La construction ne peut excéder plus de 2 niveaux habitables au-dessus du niveau des pilotis.

La hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 10m. La hauteur au faitage ne doit pas dépasser 11.50m.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Dispositions générales

La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

Les toitures pourront être traitées partiellement en toiture terrasse.

L'inclinaison des toitures en pente sera comprise entre 25% et 35%.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Dans le cas de toitures à pentes, ils devront respecter la pente de la toiture.

Traitement des façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits avec le même soin.

Les imitations des styles régionaux étrangers à la région sont interdites, ainsi que les imitations de matériaux de type faux bois, fausse pierre quel que soit l'élément traité en façade.

Aspect des matériaux et couleurs

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les matériaux apparents, en particulier doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Clôtures et portails

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton, ou de briques et parpaings non enduits est interdit.

La hauteur totale des clôtures et des portails ne peut pas excéder 1,80 m.

Les éléments techniques

Ces éléments (bloc extérieur d'un climatiseur, bloc VMC, pompe à chaleur, coffret technique) ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Ils ne peuvent ni être accrochés aux façades ni être posés sur les terrasses sans faire l'objet d'un habillage architectural de même nature ou même teinte que la façade.

Les coffrets d'alimentation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions à l'alignement ou être intégrés à la clôture.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

ARTICLE I AU 12 - STATIONNEMENT

Champ d'application et dispositions générales

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les dimensions standard d'une place, hors stationnement pour les personnes handicapées, ne peuvent être inférieures à 2,5mx5m. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications du niveau du trottoir existant ou projeté.

Lorsque les bâtiments neufs, à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, à usage tertiaire ou commercial, ou accueillant un service public, sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Pour toute construction, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements ou de chambres créé.

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum exigée)
Logement individuel et individuel groupé	2 places par logement (hors garage)
Logement collectif	1 place de stationnement par logement de moins de 60m ² de surface de plancher 1,5 place par logement à partir de 60 m ² de surface de plancher
Logement social (individuel et collectif)	1 place par logement
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	- Jusqu'à 180 m ² de Surface de Plancher : il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 180 m ² de Surface de plancher : 1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

Normes de stationnement des vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit :

- se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou dans un bâtiment annexe ou à défaut au premier sous-sol
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
- il pourra être alimenté par un circuit électrique permettant la recharge des engins de déplacement personnel électrique (vélos à assistance électrique notamment)

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour toute construction nouvelle, il est exigé au moins un emplacement couvert pour les vélos d'une surface minimale par application des ratios suivants et sans être inférieure à 5 m² :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement (d'au moins 3 logements, y compris logement social)	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas
Bureaux	1,5 % de la surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	- Jusqu'à 300 m ² de Surface de Plancher : Il n'est pas fixé de norme. - Au-delà de 300 m ² de Surface de plancher : 1 place pour 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique	1% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1% de la surface de plancher

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco aménageables, d'espaces libres, de plantations :**

La surface perméable correspond aux surfaces permettant à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol, surface en pleine terre (platelage bois, graviers, dalles alvéolées, etc...)

L'objectif est d'éviter le ruissellement des eaux pluviales.

- une surface minimum de 80% de la parcelle devra rester perméable pour les logements sur pilotis situés en zone inondable RL2 et RL4
- une surface minimum de 60% de la parcelle devra rester perméable pour les logements individuels,
- une surface minimum de 50% de la parcelle devra rester perméable pour les logements individuels groupés,
- une surface minimum de 40% de la parcelle devra rester perméable pour les logements collectifs.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE I AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.