

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

**Pour la réalisation d'un complexe oenotouristique
au Château Capitoul**

REGLEMENT

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

Contact :

Mairie de Narbonne
Services techniques municipaux
10, quai Dillon-BP823
11 108 NARBONNE CEDEX
Tel : 04 68 90 30 73
Email : urbanisme@mairie-narbonne.fr

Pièce n° :

E1

Sommaire

Titre I : Dispositions générales

- Article 1 : Champ d'application territorial
- Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives LU
- Article 3 : Division du territoire en zones
- Article 4 : Adaptations mineures
- Article 5 : Application de la Loi Littoral
- Article 6 : Plans de Prévention des Risques
- Article 7 : Protection du patrimoine archéologique
- Article 8 : Nuisances sonores
- Article 9 : Changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial
- Article 10 : Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage

Extraits du Code de l'Urbanisme

Titres II : Dispositions particulières

ZONE UA.....	25
ZONE UB.....	43
ZONE UC.....	53
ZONE UD.....	63
ZONE UE.....	71
ZONE UPp.....	77
ZONE UY.....	83
ZONE 1AUh	95
ZONE 1AUy	105
ZONE 1AUz.....	113
ZONE 2AU.....	119
ZONE 2AUh	123
ZONE 2AUy	127
ZONE A	133
ZONE NS.....	143
ZONE N2	151
ZONE N3	159
ZONE N4	167

Titre I :

Dispositions

générales

Article 1 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Narbonne.

Article 2 : Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative :

- les articles L.421-1 à L.421-8 du Code de l'Urbanisme (dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables),
- les articles R.111-2, R.111-4, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme (permis de construire),
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe et reportées sur un document graphique,
- les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :
 - o le Droit de Prémption Urbain
 - o les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,

Les travaux de ravalement de façade ne sont pas soumis à déclaration de travaux en dehors du secteur sauvegardé, des sites classés et des champs de visibilité d'un monument historique.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues aux articles L.421-3, L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants.

Tout accès sur une voie départementale en et hors agglomération suppose l'obtention préalable d'une permission de voirie, à demander par le pétitionnaire à la Division Territoriale de la Narbonnaise.

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones :

- urbaines => UA, UB, UC, UD, UE, UPp, UY
- à urbaniser => 1AUh, 1AUy, 1AUz, 2AU, 2AUh, 2AUy
- agricole => A
- naturelles => NS, N2, N3, N4

Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières du chapitre II. Les différentes zones figurent sur les documents graphiques.

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- les terrains classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à un risque identifié dans un Plan de Prévention des Risques auquel tout pétitionnaire devra se référer lors de projets d'extension ou de construction,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Article 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L.152-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; elles ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Application de la Loi Littoral

Dans le cadre du respect des dispositions de la Loi Littoral, le Plan Local d'Urbanisme définit une bande de 100 mètres à partir de la limite des plus hautes eaux répertoriée par un indice « 100 ». Celle-ci a été déterminée par arrêté préfectoral du 19 juin 1992 sur l'Étang de Bages à 0,7 m NGF et 0,8 m NGF en bord de mer. Le tracé de cette limite a été défini précisément sur la partie Nord de l'étang en fonction d'études de cartes topographiques.

Au titre de la prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, le PLU a déterminé une zone dite proche du rivage répertoriée par un sigle « p ».

En application de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent et selon l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les dispositions du premier alinéa ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Article 6 : Plans de Prévention des Risques

La commune dispose de 3 Plans de Prévention des Risques approuvés. Un quatrième est en projet sur les risques littoraux.

Les deux PPRI :

La commune est concernée par les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) des Basses Plaines de l'Aude et le PPRI du Rec de Veyret, tous deux approuvés le 8 septembre 2008. Ils sont annexés au document du PLU dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique » et les zones soumises à un aléa inondation reportées sur les documents graphiques d'expression réglementaire.

Un PPRT :

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Comurhex (aujourd'hui appelé Areva NC) situé sur le site de Malvesi. Il a été approuvé le 23 janvier 2013 et il est annexé au document du PLU dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique » et le périmètre de l'ensemble des zones soumises à un aléa correspondant à un cercle d'un rayon de 1200 m reporté sur les documents graphiques d'expression réglementaire.

Le projet de PPRL :

Un Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux (PPRL) concernant Narbonne Plage et la Nautique a été prescrit le 11 octobre 2012. Les services de l'Etat seront consultés dans le cadre des autorisations d'urbanisme sur Narbonne Plage pour prendre en compte les prescriptions du futur PPRL. L'Etat peut selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'opposer à tout projet situé dans la zone d'étude s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.

Les projets de PPRIF :

Des Plans de Prévention contre les Risques d'Incendie de Feux de Forêt sont l'étude sur le massif de Fontfroide, le massif de la Clape et leurs abords. Tout projet situé dans ces secteurs devra prendre des mesures de protection adaptées contre les risques de feux de forêt mentionnées à l'article 10 du présent Titre.

Article 7 : Protection du patrimoine archéologique

Toutes les demandes d'utilisation du sol situées dans le champ d'une zone archéologique seront en raison de l'intérêt historique et archéologique soumises au visa du Conservateur Régional de l'Archéologie.

Article 8 : Nuisances sonores

Il est rappelé les dispositions de l'Arrêté Préfectoral n°99 1240 du 6 mai 1999 portant classement au bruit des infrastructures terrestres sur la commune et déterminant l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage.

Article 9 : Changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les documents graphiques du PLU de Narbonne identifient les domaines viticoles qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural et dont le changement de destination ou l'extension limitée sera possible si cela ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité des paysages en zone naturelle.

Le rapport de présentation justifie ce choix de zonage dans la mesure où il permet une diversification des activités en milieu agricole pour préserver et valoriser l'agriculture et la viticulture grâce à des activités connexes.

Article 10 : Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage**DEBROUSSAILLEMENT :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage obligatoire n° 2014 143 0006 du 2 juin 2014.

DEFENSE INCENDIE :**1 – Dans les zones urbaines et à urbaniser :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes:

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;

- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

2 – Dans les: zones industrielles, zones commerciales :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

3 – En zone agricole ou naturelle :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

Ou alors, par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions énoncées ci-dessus. »

Tout projet d'extension ou de changement de destination des bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans ou à proximité immédiate des massifs de Fontfroide ou la Clape devra être accompagné de la mise en place de mesures visant à limiter les conséquences possibles du feu.

CARACTERISTIQUE DES VOIES ET ACCES POUR L'APPROCHE DU MATERIEL DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :

- largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m)
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur~ 50 mètres ;
- hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit:

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur: 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm' sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME :**Respect du plan local d'urbanisme****Article L152-1 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dérogations au plan local d'urbanisme**Article L152-3**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Le Règlement National d'Urbanisme :

Article R111-1 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R111-2 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article L111-11 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Article L111-12 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4 ou L.510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions.

Article L111-13 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat.

Densité**Article L111-14 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des dispositions de l'article L.331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Article R111-21 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R.332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Reconstruction :**Article L111-15 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L421-9 :

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L.480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L.331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L.341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L.562-1 du code de l'environnement.

Article L111-23 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Performances environnementales et énergétiques :**Article L111-16 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Article L111-17 :

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

Les dispositions de l'article L.111-16 ne sont pas applicables :

- 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L.151-18 et L.151-19 du présent code ;
- 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Article L111-18 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L.111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L.111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

Article R111-23 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Pour l'application de l'article L.111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L.111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L.111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L.153-47 et R.153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L.111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Règles de stationnement :**Article L111-19 :**

Modifié par Ordonnance n°2016-79 du 29 janvier 2016 - art. 9

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L.212-7 et L.212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les dispositions des articles L.111-19 et L.111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-30 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-31 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-32 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Article L151-33 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L151-34 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- 2° 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 ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L.151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut,

nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L151-37 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L.111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

Article R431-26 :

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9

Lorsque le constructeur demande à réaliser tout ou partie des aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme sur un autre terrain que le terrain d'assiette du projet ou demande à être tenu quitte de tout ou partie de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, la demande comprend en outre :

- a) Le plan de situation du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions ou aménagements correspondants ;
- b) Ou la promesse synallagmatique de concession ou d'acquisition, éventuellement assortie de la condition suspensive de l'octroi du permis.

Article R111-25 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article L111-23 :**

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article R111-26 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 :

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables

Article L421-1 :

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.

Article L421-2 :

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

Article L421-3 (Démolition) :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-4 :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Article L421-5 :

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L.421-1 à L.421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation;
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

Article L421-6 :

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L421-7 :

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L.421-6 ne sont pas réunies.

Article L421-8

A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L.421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L.421-6.

Opérations tenant lieu d'une autorisation prévue par une autre législation

Article L425-2 (immeuble de grande hauteur) :

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.122-1 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.

Article L425-3 (équipements recevant du public) :

Modifié par Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 - art. 1

Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L.123-2 du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L.111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Article L425-4 (exploitation commerciale) :

Modifié par LOI n°2015-990 du 6 août 2015 - art. 36

Lorsque le projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale au sens de l'article L.752-1 du code de commerce, le permis de construire tient lieu d'autorisation dès lors que la demande de permis a fait l'objet d'un avis favorable de la commission départementale d'aménagement commercial ou, le cas échéant, de la Commission nationale d'aménagement commercial. Une modification du projet qui revêt un caractère substantiel, au sens de l'article L.752-15 du même code, mais n'a pas d'effet sur la conformité des travaux projetés par rapport aux dispositions législatives et réglementaires mentionnées à l'article L.421-6 du présent code nécessite une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation commerciale auprès de la commission départementale.

A peine d'irrecevabilité, la saisine de la commission nationale par les personnes mentionnées à l'article L.752-17 du même code est un préalable obligatoire au recours contentieux dirigé contre la décision de l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

Opposabilité des servitudes d'utilité publique

Article L152-7 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L.151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L.151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

Droit de délaissement

Article L152-2 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Etude de sécurité publique

Article L114-1 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, font l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.

Article L114-2 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque l'opération porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré si l'autorité compétente a constaté, après avis de la commission compétente en matière de sécurité publique, que l'étude remise ne remplit pas les conditions définies par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L.114-4.

Article L114-3 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

L'étude de sécurité publique n'est pas un document communicable pour l'application de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

Le maire peut obtenir communication de cette étude.

Article L114-4 :

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent chapitre. Il détermine :

1° Les seuils à partir desquels les projets d'aménagement, les équipements collectifs et les programmes de construction sont soumis à l'obligation mentionnée à l'article L.114-1 et les conditions dans lesquelles l'autorité administrative compétente de l'Etat, à la demande ou après avis du maire, peut délimiter les secteurs dont les caractéristiques particulières justifient l'application de seuils inférieurs ;

2° Le contenu de l'étude de sécurité publique, celle-ci devant porter au minimum sur les risques que peut entraîner le projet pour la protection des personnes et des biens contre la délinquance et sur les mesures envisagées pour les prévenir.

Titre II

Dispositions particulières

ZONES

URBAINES

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UA

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UA

Caractère de la zone : centre ancien.

Il s'agit d'une zone d'habitat de services et de commerces, où les constructions anciennes, pour une bonne part, sont en ordre continu et à l'alignement.

Elle comprend :

- un secteur UAa correspondant au périmètre du Secteur Sauvegardé
- un secteur UAb correspondant aux franges du Secteur Sauvegardé dont une partie sera inclus à terme dans le périmètre de la Zone de Protection de Patrimoine Architectural et Urbain

Article UA 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UA 2,
- le stationnement de caravanes isolées ou dans des terrains spécialement aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.),
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).

Article UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- les installations classées utiles à la vie urbaine si les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Article UA 3 - ACCES ET VOIRIE

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies de sécurité doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. L'emprise de ces voies ne saurait être inférieure à 3 mètres.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public. Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation.

Des constructions peuvent toutefois être édifiées en retrait de l'alignement à condition que soient prévus des bâtiments en retour à l'alignement.

La surélévation ou l'extension de bâtiments existants implantés différemment est possible.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (quelle que soit sa superficie) ou un terrain d'une superficie au moins égale à 3.000 m².

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer dans l'emprise du secteur sauvegardé, afin de prendre en compte les prescriptions architecturales édictées au titre d'un avis conforme et sous réserve de justifications précises.

Article UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A - Dans la bande de 15 mètres (par rapport à la voie):

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, à l'exception de la partie en alignement sur rue pourront être admis des décrochements, dans ce cas, la distance du bâtiment à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'une construction implantée à l'alignement sur voie d'un côté, et en retrait de l'autre, la partie de bâtiment implantée à l'alignement devra respecter les dispositions ci-dessus par rapport à la limite séparative latérale.

B - Au-delà de la bande des 15 mètres :

1 - Des constructions peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative à condition que leur hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres, où qu'elles soient adossées à un bâtiment existant de même gabarit.

2 - Les constructions devront respecter un recul minimum tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à tout point de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($L=H/2$).

C - Fond de parcelle :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne sera pas appliquée pour les parcelles ayant une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, sous réserve que la construction soit édifiée sur la limite séparative de fond de parcelle.

Les dispositions des paragraphes A, B et C ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un terrain d'une superficie au moins égale à 3.000 m².

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer dans l'emprise du secteur sauvegardé, afin de prendre en compte les prescriptions architecturales édictées au titre d'un avis conforme et sous réserve de justifications précises.

Article UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

a) Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé ($L = H$).

Lorsqu'une des façades qui se font vis à vis est aveugle ou percée d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

b) En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer dans l'emprise du secteur sauvegardé, afin de prendre en compte les prescriptions architecturales édictées au titre d'un avis conforme et sous réserve de justifications précises.

Article UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à la ligne de faite en tout point du bâtiment. Cette hauteur maximale définie ne s'applique pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cage d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

En règle générale, la hauteur de construction ne sera pas supérieure à deux fois la largeur de la voie (d'alignement à alignement).

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).

Lorsque la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions, en tous points de celles-ci, ne doit pas excéder 16,50 m.

Dans le secteur UAb et sur les Boulevards Condorcet, Général de Gaulle, Marcel Sembat, Maréchal Joffre et Frédéric Mistral, la hauteur maximale des constructions, en tous points de celles-ci, ne devra pas excéder 18 m. Sur les quais d'Alsace et de Lorraine, les façades ne pourront excéder 12 m.

Dans le secteur UAb, avenue de Toulouse, avenue Frédéric Mistral et avenue Carnot, quai Victor Hugo et Vallière la hauteur au faîtage ne pourra être inférieure à 12 mètres.

Dans tous les cas, il est nécessaire de consulter la carte des non altius tollendi.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article pourront ne pas s'appliquer dans l'emprise du secteur sauvegardé, afin de prendre en compte les prescriptions architecturales édictées au titre d'un avis conforme et sous réserve de justifications précises.

Article UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur des clôtures maçonnées ne pourra excéder 2 mètres.

1- Dans le secteur UAa uniquement

1-1 IMMEUBLES EXISTANTS A CONSERVER

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

COUVERTURES

- Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les génoises seront conservées.
- Le dernier niveau doit être couvert obligatoirement en tuiles canal de terre cuite prioritairement de récupération en couvert au faîtage et à l'égout.

- Les tuiles neuves seront traditionnelles à courant ou à couvert de teinte soutenue et de préférence patinées. Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles qui existent.
- Les génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'installer le dispositif dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.

Souches de cheminée, ventilation

- Les conduits seront cachés dans des souches en maçonnerie enduite.
- Les prolongateurs sont interdits.
- Les souches anciennes seront conservées et restaurées. Les conduits et souches des édifices seront maintenus afin de permettre leur éventuelle utilisation.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

Lucarnes et verrières

- Les chiens assis et les « skydome » sont proscrits.
- Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1m² par unité et qu'ils sont placés à la limite de la première moitié inférieure de la couverture, sauf dans le cas du désenfumage des cages d'escalier lorsque la réglementation de lutte contre l'incendie l'impose.
- Les panneaux photovoltaïques sont interdits.

Toitures terrasses

- Les toitures terrasses sont interdites.

BALCONS

Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique anciens seront conservés.

FACADES

Matériaux

- Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques même partielles doivent être conservées.
- Les bardages en bois, plastiques et métalliques, les plaques plastiques, « la frisette », les carreaux vernissés ou de grès, les briques à hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- Les pans de bois seront apparents ou crépis selon leur destination initiale. Les nouveaux pans de bois seront massifs et leur assemblage sera défini avec précision.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.
- Une seule teinte d'enduit ou de mortier est autorisée par bâtiment.
- Les badigeons sont conseillés.
- Les peintures murales décoratives sont interdites.
- Les enduits à la chaux naturelle seront réalisés dans le respect des teintes et de la granulométrie des plus anciens enduits traditionnels. La finition sera fonction de la typologie de l'immeuble.
- Le couronnement des acrotères en maçonnerie de pierre sera réalisé par des chaperons définis en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les maçonneries de murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier. Les formes des couronnements seront définies en fonction du statut du mur.

Décors et modénatures

- Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Baies

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant rétablies et restituées dans leur proportions et formes initiales.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.
- Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade.

Ferronneries

- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles,...) seront maintenues et restaurées. Seules pourront être déposées les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice. En cas de complément, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.

Balcons

- Les balcons anciens seront maintenus.
- La suppression des balcons récents peut être autorisée.

Menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité et leur quincaillerie seront maintenues ou restaurées à l'identique (matériaux, proportions, détails de mouluration, quincaillerie, ...).
- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement admis en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.
- Seules les fenêtres ouvrant à la française sont admises pour les baies principales autres que médiévales.
- Les volets basculants ou roulant extérieurs sont interdits, hormis pour les constructions édifiées depuis la fin du XIXème siècle qui en comportent.
- Les petits bois rapportés sur vitrage sont interdits.
- Les menuiseries des portes de garage seront posées suivant les feuillures anciennes.
- Les contrevents ou volets manquants seront remplacés conformément au modèle ancien.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif et devront être peintes.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Branchements, évacuation, antennes

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction (y compris les climatiseurs) posés au sur la façade sont proscrits.
- Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
- Les coffrets de branchement, sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où il seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.
- Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles aux services EDF-GDF.
- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites des bâtiments ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct.
- Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment.
- Les paraboles et autres antennes sont interdites en façade.
- Les paraboles de couleur blanche sont interdites.

Façades commerciales

- On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.

- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non-conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celles-ci.
- Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé, uniquement en rez-de-chaussée. Il ne dépassera pas 60% du linéaire de la façade hormis lors de percements originels.
- Les casquettes en béton et excroissances qui les accompagnent sont interdites.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué entre deux baies rapprochées, ni au-dessus de celles-ci.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.
- Les grilles de protection extérieures des magasins seront soit fixes, soit repliables dans les embrasures des baies
- Les stores seront en toile repliables dans les coffres intérieurs sous linteaux et entre tableaux et seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint ou laqué. Les stores métalliques et les bannes seront intérieures ou repliables dans le coffre d'entablement.
- La suppression au rez-de-chaussée des portes d'accès aux étages ainsi que les escaliers est interdite. Lorsque cette suppression a déjà eu lieu, le rétablissement est préconisé.
- Les seuils devront être réalisés en pierre massive.
- La restauration des devantures plaquées bois anciennes ayant un intérêt architectural est imposée.

SERVITUDES D'ARCHITECTURE

Les immeubles bordant le Cours Mirabeau, la Rue Jean-Jaurès, le Cours de la République et le retour sur la Place de l'Hôtel-de-Ville, sont soumis aux dispositions suivantes :

- chaque immeuble doit être construit à l'alignement, sur toute la largeur de la parcelle,
- les immeubles, à l'exception des constructions comprises entre la Rue Gustave Fabre et l'Hôtel-de-Ville, doivent comporter obligatoirement quatre niveaux,
- entre la Rue Gustave Fabre et l'Hôtel-de-Ville, la hauteur hors tout des bâtiments ne peut excéder la cote d'altitude du sol du jardin du Musée,
- les balcons opaques en saillie sur l'alignement sont interdits,
- les garde-corps doivent être à barreaudage vertical.

1-2 IMMEUBLES NOUVEAUX

Le caractère des constructions nouvelles sera défini en fonction de l'environnement afin de préserver l'unité du paysage urbain.

COUVERTURES

- Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les couvertures seront à rampants.
- Les toitures terrasse sont interdites.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'installer le dispositif dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.
- L'emploi de plaques de support des tuiles, rigides ou souples sont autorisées sous les tuiles de courant et de couvert.
- Les corniches seront en pierre, épannelées ou profilées.
- Les génoises et corniches sont autorisées. Les génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.

Lucarnes et verrières

- Les lucarnes, verrières et tabatières situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisées
- Les chiens assis et les « skydome » sont proscrits.

Souches de cheminée et ventilations

- Les souches seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuile ou elles seront droite sans chaperon débordant.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite ou métalliques lors des couvertures en métal.
- Les conduits seront cachés dans des souches en maçonnerie enduite.
- Les prolongateurs sont interdits.

FACADES

Matériaux

- Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques sont recommandées.
- Les bardages en bois, plastiques et métalliques, les plaques plastiques, « la frisette », les carreaux vernissés ou de grès, les briques à hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- Les badigeons sont autorisés.
- Les peintures murales décoratives sont interdites.
- Les coloris et texture des enduits ainsi que des peintures et badigeons seront choisis pour s'intégrer aisément dans leur environnement.
- Les maçonneries qui ne sont pas en pierre seront enduites.
- Les constructions en ossature métallique ou en béton apparent ainsi que les murs rideaux peuvent être autorisés.
- Les mortiers de jointement des pierres seront liés à la chaux naturelle et de la pierre obtenue par l'emploi de poudre de la même pierre.
- Lors des maçonneries de pierre et de briques, les sous enduits au ciment pur sont proscrits.

Décor et modénatures

- Les modénatures suivront les rythmes verticaux et horizontaux des édifices anciens.

Baies

- La forme des baies du rez-de-chaussée sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en co-visibilité.
- Les baies des fenêtres seront à dominante verticale.
- Les appuis des baies seront en pierre, avec saillie et sans débord.
- Les encadrements seront en pierre.

Branchements et évacuation

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction (y compris les climatiseurs) posés nu sur la façade sont proscrits.
- Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
- Les coffrets de branchement, sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.
- Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles aux services EDF-GDF.
- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites des bâtiments ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct.
- Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment.
- Les paraboles et autres antennes sont interdites en façade.
- Les paraboles de couleur blanche sont interdites.
- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nus sur la façade sont proscrits.

Balcons

- Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 centimètres. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 mètres. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 mètres et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,3 mètre, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,5 mètres du sol. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 mètres, les balcons sont limités à des garde-corps en saillie d'une largeur maximale de 16 cm.

Oriels et bow-windows

- Les oriels ou bow-windows en saillie sur le domaine public peuvent être autorisés quand il s'agit d'éléments ponctuels qui améliorent la qualité architecturale de la construction à condition que leur profondeur n'excède pas 80 centimètres.

Ferronneries

- Les grilles de protection extérieures seront fixes ou repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux et elles seront constituées d'un barreaudage droit assemblé par des lisses.

Menuiseries

- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries en acier ou aluminium laqué. Les menuiseries en bois seront peintes, les menuiseries métalliques seront laquées ou peintes.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau, hormis le cas de murs rideaux et structures métalliques.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les petits bois rapportés sur vitrage sont interdits.
- Les contrevents sont autorisés : ils seront persiennés ou pleins, à larges planches d'au moins 10cm à joints vifs et à traverses ou cadres et ils peuvent être battants ou comporter une seule articulation.
- Les volets roulants comme les volets basculants ou en accordéon sont interdits.
- Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant l'architecture de l'édifice.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical et les rideaux métalliques extérieurs sont proscrits.
- Le vitrage en miroir est interdit

Façades commerciales

- On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué entre deux baies rapprochées, ni au-dessus de celles-ci.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.
- Les stores seront en toile repliables dans les coffres intérieurs sous linteaux et entre tableaux et seront de couleur unie.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites sauf sur les boulevards à condition qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la ville de Narbonne.

2- Dans le secteur UAb uniquement

2-1 IMMEUBLES EXISTANTS A CONSERVER

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

COUVERTURES

- Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les génoises seront conservées.
- Le dernier niveau doit être couvert obligatoirement en tuiles canal de terre cuite prioritairement de récupération en couvert au faîtage et à l'égout.
- Les tuiles neuves seront traditionnelles à courant ou à couvert de teinte soutenue et de préférence patinées. Les couvertures mouchetées sont interdites.
- Les corniches anciennes seront restaurées.
- Les génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.

Souches de cheminée, ventilation

- Les conduits seront cachés dans des souches en maçonnerie enduite.
- Les prolongateurs sont interdits.
- Les souches anciennes seront conservées et restaurées. Les conduits et souches des édifices seront maintenus afin de permettre leur éventuelle utilisation.

Lucarnes et verrières

- Les chiens assis et les « skydome » sont proscrits.
- Les dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisés dans la mesure où leur dimension n'excède pas 1m² par unité et qu'ils sont placés à la limite de la première moitié inférieure de la couverture, sauf dans le cas du désenfumage des cages d'escalier lorsque la réglementation de lutte contre l'incendie l'impose.

BALCONS

- Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique anciens seront conservés.
- Les nouveaux balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 centimètres. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 mètres. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 mètres et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,3 mètre, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,5 mètres du sol. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 mètres, les balcons sont limités à des garde-corps en saillie d'une largeur maximale de 16 cm.

FACADES

Matériaux

- Les maçonneries anciennes en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques même partielles doivent être conservées.
- Les bardages en bois, plastiques et métalliques, les plaques plastiques, « la frissette », les carreaux vernissés ou de grès, les briques à hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- Les pans de bois seront apparents ou crépis selon leur destination initiale. Les nouveaux pans de bois seront massifs et leur assemblage sera défini avec précision.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.
- Les peintures murales décoratives sont interdites.
- Le couronnement des acrotères en maçonnerie de pierre sera réalisé par des chaperons définis en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les maçonneries de murs de clôture seront couronnées par des chaperons en pierre ou au mortier. Les formes des couronnements seront définies en fonction du statut du mur.

Décors et modénatures

- Tout décor ancien sera maintenu en place et restauré.
- Les décors manquants seront remplacés ou complétés.

Baies

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant rétablies et restituées dans leur proportions et formes initiales.
- Aucune baie ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.
- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice. Les baies créées auront des proportions et formes correspondant aux baies anciennes.
- Les baies créées au rez-de-chaussée (portes, portails, fenêtres, baies commerciales) suivront l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade.

Ferronneries

- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles,...) seront maintenues et restaurées. Seules pourront être déposées les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice. En cas de complément, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.

Balcons

- Les balcons anciens seront maintenus.
- La suppression des balcons récents peut être autorisée.

Menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité et leur quincaillerie seront maintenues ou restaurées à l'identique (matériaux, proportions, détails de mouluration, quincaillerie, ...).
- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement admis en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.
- Seules les fenêtres ouvrant à la française sont admises pour les baies principales autres que médiévales.
- Les volets basculants ou roulant extérieurs sont interdits, hormis pour les constructions édifiées depuis la fin du XIXème siècle qui en comportent.
- Les petits bois rapportés sur vitrage sont interdits.
- Les menuiseries des portes de garage seront posées suivant les feuillures anciennes.
- Les contrevents ou volets manquants seront remplacés conformément au modèle ancien.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif et devront être peintes.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.

Branchements, évacuation, antennes

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction (y compris les climatiseurs) posés nu sur la façade sont proscrits.
- Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
- Les coffrets de branchement, sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.
- Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles aux services EDF-GDF.
- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites des bâtiments ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct.
- Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment.
- Les paraboles et autres antennes sont interdites en façade.
- Les paraboles de couleur blanche sont interdites.

Façades commerciales

- On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les percements non-conformes à l'architecture originelle de l'édifice seront modifiés pour s'accorder avec celles-ci.
- Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé, uniquement en rez-de-chaussée. Il ne dépassera pas 60% du linéaire de la façade hormis lors de percements originels.
- Les casquettes en béton et excroissances qui les accompagnent sont interdites.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué entre deux baies rapprochées, ni au-dessus de celles-ci.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.
- Les grilles de protection extérieures des magasins seront soit fixes, soit repliables dans les embrasures des baies
- Les stores seront en toile repliables dans les coffres intérieurs sous linteaux et entre tableaux et seront de couleur unie.
- Les devantures plaquées peuvent être autorisées. Elles seront en bois peint ou laqué. Les stores métalliques et les bannes seront intérieures ou repliables dans le coffre d'entablement.
- La restauration des devantures plaquées bois anciennes ayant un intérêt architectural est imposée.

2-2 IMMEUBLES NOUVEAUX

Le caractère des constructions nouvelles sera défini en fonction de l'environnement afin de préserver l'unité du paysage urbain.

COUVERTURES

- Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30%.
- Les corniches anciennes seront restaurées et les corniches nouvelles seront en pierre profilées comme celles existantes.
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chenaux encaissés en retrait de l'avant-toit et des descentes en cuivre ou en zinc. Lorsqu'il est impossible d'installer le dispositif dans la couverture, alors la pose d'une gouttière pendante en zinc ou en cuivre peut être autorisée.
- L'emploi de plaques de support des tuiles, rigides ou souples sont autorisées sous les tuiles de courant et de couvert.
- Les corniches seront en pierre, épannelées ou profilées.
- Les génoises et corniches sont autorisées. Les génoises seront à au moins deux rangs de tuiles.

Lucarnes et verrières

- Les lucarnes, verrières et tabatières situés dans le plan de la toiture peuvent être autorisées
- Les chiens assis et les « skydome » sont proscrits.

Souches de cheminée et ventilations

- Les souches seront enduites et surmontées d'un chaperon en tuile ou elles seront droite sans chaperon débordant.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite ou métalliques lors des couvertures en métal.
- Les conduits seront cachés dans des souches en maçonnerie enduite.
- Les prolongateurs sont interdits.

FACADES

Matériaux

- Les maçonneries nouvelles en pierre de taille, en pierre de blocage ou en pans de bois et briques sont recommandées.
- Les bardages en bois, plastiques et métalliques, les plaques plastiques, « la frisette », les carreaux vernissés ou de grès, les briques à hauteur d'étage, les matériaux d'isolation thermique réalisée par l'extérieur, ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.
- Les peintures murales décoratives sont interdites.
- Les coloris et texture des enduits ainsi que des peintures et badigeons seront choisis pour s'intégrer aisément dans leur environnement.
- Les maçonneries qui ne sont pas en pierre seront enduites.
- Les constructions en ossature métallique ou en béton apparent ainsi que les murs rideaux peuvent être autorisés.

Décors et modénatures

- Les modénatures suivront les rythmes verticaux et horizontaux des édifices anciens.

Baies

- La forme des baies du rez-de-chaussée sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en co-visibilité.
- Les baies des fenêtres seront à dominante verticale.
- Les appuis des baies seront en pierre, avec saillie et sans débord.
- Les encadrements seront en pierre.

Branchements et évacuation

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction (y compris les climatiseurs) posés nu sur la façade sont proscrits.
- Le parcours des réseaux sera enterré, encastré ou il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
- Les coffrets de branchement, sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront encastrés et cachés par un portillon en bois ou en métal peint situé au nu de la façade.
- Les compteurs seront regroupés dans les locaux techniques accessibles aux services EDF-GDF.
- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites des bâtiments ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct.
- Les coudes dans le plan de la façade sont interdits.
- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits de gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment.
- Les paraboles et autres antennes sont interdites en façade.
- Les paraboles de couleur blanche sont interdites.
- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés nus sur la façade sont proscrits.

Balcons

- Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 centimètres. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 mètres. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 mètres et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,3 mètre, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,5 mètres du sol. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 mètres, les balcons sont limités à des garde-corps en saillie d'une largeur maximale de 16 cm.

Oriels et bow-windows

- Les oriels ou bow-windows en saillie sur le domaine public peuvent être autorisés quand il s'agit d'éléments ponctuels qui améliorent la qualité architecturale de la construction à condition que leur profondeur n'excède pas 80 centimètres.

Menuiseries

- Les menuiseries nouvelles seront en bois massif. Peuvent être admises les menuiseries en acier ou aluminium laqué. Les menuiseries en bois seront peintes, les menuiseries métalliques seront laquées ou peintes.
- Les menuiseries, volets et contrevents en PVC sont interdits.
- Les menuiseries seront placées à mi-tableau ou en fond de tableau, hormis le cas de murs rideaux et structures métalliques.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice. Les petits bois rapportés sur vitrage sont interdits.
- Les contrevents sont autorisés : ils seront persiennés ou pleins, à larges planches d'au moins 10cm à joints vifs et à traverses ou cadres et ils peuvent être battants ou comporter une seule articulation.
- Les volets roulants comme les volets basculants ou en accordéon sont interdits.
- Les vantaux des portes et portails neufs, y compris pour les garages seront réalisés suivant l'architecture de l'édifice.
- Les ouvrants articulés en rouleau à déroulement horizontal ou vertical et les rideaux métalliques extérieurs sont proscrits.
- Le vitrage en miroir est interdit

Façades commerciales

- On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans l'ouverture des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne sera appliqué entre deux baies rapprochées, ni au-dessus de celles-ci.
- Les menuiseries seront en bois, acier ou aluminium laqué. Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs. Pour la protection des entrées en retrait, les stores seront placés en fond de tableau.
- Les stores seront en toile repliables dans les coffres intérieurs sous linteaux et entre tableaux et seront de couleur unie.
- Les terrasses fermées sur les espaces publics sont interdites sauf sur les boulevards à condition qu'elles aient obtenu les autorisations précaires et révocables accordées par la ville de Narbonne.

Les dispositions du présent article UA11 ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé dans le secteur UAa.

Dans le secteur UAb, uniquement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelles : 2 places de stationnement.

c) pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement,

d) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,

e) pour les établissements judiciaires, une surface affectée au stationnement au moins égale à 25% de la surface de plancher de l'établissement.

f) - pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

g) Hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

h) en ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé.

Tout projet ne répondant pas aux conditions ci-dessus (h 1er alinéa) devra respecter les dispositions générales de l'article UA12- secteur UAb.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution de gabarit suffisant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Article UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UB

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UB

Caractère de la zone : zone vouée à être densifiée comprenant de l'habitat collectif et individuel, des commerces et activités où les constructions pour une bonne part sont en ordre continu voire à l'alignement. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

La zone UB se répartit suivant les secteurs :

- UB1 - Secteur à densifier autour du centre ancien
- UB2 - Secteur de développement autour du théâtre
- UBp - Secteur proche du rivage (Narbonne Plage)

Article UB 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage industriel,
- les opérations d'aménagement à usage d'activité,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2,
- le stationnement de caravanes isolées ou dans des terrains spécialement aménagés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les constructions à usage agricole,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions, dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées utiles à la vie urbaine et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

Non réglementé dans le secteur UB2.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UB1 :

En règle générale les constructions seront implantées à l'alignement des voies ou en limite de parcelle si la voie est privée.

Lorsque des constructions sur un ou plusieurs fond(s) voisin(s) sont édifiées à l'alignement, les constructions nouvelles doivent également être édifiées à l'alignement.

Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, celui-ci peut s'aligner sur la construction existante sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (quelle que soit sa superficie) ou un terrain d'une superficie au moins égale à 3.000 m².

Dans le secteur UBp :

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres. Les constructions à l'alignement sont autorisées uniquement dans la zone du boulevard de la Méditerranée simplement sur le niveau rez-de-chaussée.

Dans le secteur UB2 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres.

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs UB1, UB2 et UBp :

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

L'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés différemment est possible. Dans ce cas l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques observe le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

Des constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement à condition que soient prévus des bâtiments en retour à l'alignement sur au moins 50% de la façade.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus pour les dispositifs de rétention ou de dépollution des eaux pluviales.

Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UB1 et UBp :

Les constructions sur les limites séparatives sont autorisées à l'exception des limites de fond de parcelle.

Pour toutes constructions qui ne sont pas édifiées sur les limites séparatives ainsi que sur les limites de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur UB2 :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une au moins des deux limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone :

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Lorsqu'une des façades qui se font vis à vis est aveugle ou percée d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).
En aucun cas, la distance entre deux bâtiments principaux situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UBp et UB2, cet article n'est pas réglementé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

Non réglementé dans le secteur UB2.

Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à la ligne de faite, par rapport au terrain naturel.

La hauteur de la construction sera au plus égale à la distance de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé $H = L$. Toutefois, dans la mesure où il existe, sur une des limites séparatives, une construction excédant ce seuil, il sera possible de construire à la même hauteur sans dépasser les hauteurs maximales fixées ci-après.

Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).
Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UB2.

Dans tous les cas, il est nécessaire de consulter la carte des non altius tollendi.

Dans le secteur UB1 :

La hauteur maximale des constructions à la ligne de faite ne doit pas excéder 18 mètres.

Toutefois, afin de préserver certaines vues lointaines ou proches sur Saint-Just ou Saint-Paul, une cote de non altius tollendi de 14,50 mètres, applicable à la hauteur hors tout des constructions, est établie sur les Boulevards Gambetta, Docteur Ferroul et Docteur Lacroix.

Sur les Boulevards 1848, 1830, la hauteur au faîtage ne pourra être inférieure à 12 mètres. Les servitudes d'architecture de 12 mètres de hauteur minimum ne s'appliquent pas à l'extension ou à la surélévation d'une construction existante

Dans le secteur UB2 :

La hauteur peut être portée partiellement à 21 m dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction.

Dans le secteur UBp :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,5 mètres à la ligne de façade.
La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les règles de hauteur maximales ci-dessus définies, ne s'appliquent pas aux éléments de superstructures (souches de cheminées, cage d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Matériaux

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux proches de ceux de la construction principale.

Dans les secteurs UB1 et UBp uniquement :**Couverture**

En général les couvertures sont à deux pentes de l'ordre de 25% à 35%.

Les couvertures en terrasse peuvent être autorisées. Néanmoins, lorsque les constructions sont à l'alignement et que l'un au moins des fonds voisins possède une toiture à deux pans, il peut être imposé de construire, à partir du nu de la façade, une partie de couverture respectant une pente de l'ordre de 25% à 35% pour assurer une continuité visuelle depuis la voie.

Clôtures

Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).

Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.

Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.

Saillies

Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 centimètres. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 mètres.

Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 mètres et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,3 mètre, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,5 mètres du sol.

Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 mètres, les balcons sont limités à des garde-corps en saillie d'une largeur maximale de 16 cm.

Les balcons sont autorisés dans les marges de recul observées en façade ou limites latérales. Leur largeur ne peut excéder 1 mètre.

Les oriels ou bow-windows en saillie sur le domaine public peuvent être autorisés quand il s'agit d'éléments ponctuels de la construction à condition que leur profondeur n'excède pas 80 centimètres.

Dans le seul secteur UBp :

Les matériaux utilisés devront être résistants à la poussée des vagues lorsque la construction est située en front de mer.

Dans l'ensemble de la zone :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre inférieur.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).
Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelles : 2 places de stationnement.

c) pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement,

d) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,

e) pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

f) Hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.
Non réglementé dans le secteur UB2.

h) En ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner

exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé. Tout projet ne répondant pas aux conditions ci-dessus (h 1er alinéa) devra respecter les dispositions générales de l'article UB12.

Dans le secteur UBp, le stationnement n'est pas réglementé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejetée au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Non réglementé dans le secteur UB2.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UC

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UC

Caractère de la zone : zone d'habitat de densité moyenne constituée de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles ainsi que de l'habitat collectif. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Cette zone comprend :

- un secteur UCa, correspondant aux secteurs A à M de la ZAC des Hauts de Narbonne.
- un secteur UCp, correspondant aux espaces proches du rivage.
- un secteur UCp1, correspondant à l'ancien lotissement communal de Narbonne Plage.
- un secteur UCp2, correspondant à des secteurs anciens de Narbonne Plage.

Article UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage industriel,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UC 2,
- le stationnement de caravanes isolées,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- les campings-caravaning et les parcs résidentiels de loisir,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées utiles à la vie urbaine et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, un assainissement individuel pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public.

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 – Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

4 – Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone, ...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC, en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, toutes les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres pour les voies publiques ou privées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment

- lorsque le projet s'adosse à une construction existante qui serait différemment implantée hormis les pergolas et tonnelles sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public ou,
- lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'une procédure d'ensemble (lotissement).

Dans la zone UC, hormis les secteurs UCp1, UCp2 et Uca, les constructions seront implantées à :

- 40 m minimum de l'axe de la RD 6009 dans sa partie comprise entre la Route de Carcassonne et la limite Sud de la zone IAUh 1 de Crabit
- 20 m minimum par rapport à la limite d'emprise de l'emplacement réservé n° 1 « Création Rocade Nord-Est »
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales (autres que les RD 6009, RD 6113 et RD 168).

Dans le secteur UCp2, le recul minimum de toute construction sur les voies et emprises publiques est fixé à 4 m de la limite d'emprise sauf s'il est adossé à un bâtiment différemment implanté ;

Dans le secteur UCp1, le recul minimum de toute construction sur les voies et emprises publiques est fixé à 4 m de l'avenue des Cigales et du Port et à 2 mètres des autres voies. La surélévation ou l'extension de bâtiments implantés différemment est néanmoins possible.

Dans le secteur UCa, le recul minimum de toute construction sur les voies et emprises publiques est fixé à 4 m sur l'avenue de la Corniche et l'avenue des Hauts de Narbonne,... Il n'est pas réglementé pour les autres voies.

Dans la zone UC et tous les secteurs qui la subdivisent, la surélévation et l'extension de bâtiments implantés différemment sont possible si elles suivent le bâtiment existant. Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées, d'une profondeur maximale de 1mètre

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.

2. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

3. Toutefois, hormis dans le secteur UCp1, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant,
- b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé,
- c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.

4. Les pergolas ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

5. Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.

6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Lorsqu'une des façades qui se font vis à vis est aveugle ou percée d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$).

Dans le secteur UCa, cet article n'est pas réglementé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC 9 - EMPRISE AU SOL

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

Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception des secteurs UCa, UCp1 et UCp2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres en tous points de la construction entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Toutefois, à l'intérieur d'un plan de masse intéressant un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m², la hauteur maximale fixée ci-dessus pourra être portée à 12 mètres au faîtage.

Par ailleurs, la hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif est portée à 15 mètres au faîtage. Dans tous les cas, il est nécessaire de consulter la carte des non altius tollendi.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions ne pourra excéder un étage sur rez de chaussée, sans pouvoir excéder 8 mètres en tout point de la construction entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Dans le secteur UCp1 :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 m hors tout.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Dans le secteur UCp2 :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15,5 m hors tout.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble de la zone UC :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Couverture

En général les couvertures sont à deux pentes de l'ordre de 25% à 35%.

Les couvertures en terrasse peuvent être autorisées.

Néanmoins, lorsque les constructions sont à l'alignement et que l'un au moins des fonds voisins possède une toiture à deux pans, il peut être imposé de construire, à partir du nu de la façade, une partie de couverture respectant une pente de l'ordre de 25% à 35% pour assurer une continuité visuelle depuis la voie.

Clôtures

Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.

Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.

Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Saillies

Les balcons et débords de toiture en saillie sur voie publique sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 centimètres. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 mètres.

Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 mètres et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,3 mètre, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,5 mètres du sol.

Les oriels ou bow-windows en saillie sur le domaine public peuvent être autorisés quand il s'agit d'éléments ponctuels qui améliorent la qualité architecturale de la construction à condition que leur profondeur n'excède pas 80 centimètres.

Matériaux

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Les bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux proches de ceux de la construction principale.

Dans les seuls secteurs UCp1 et UCp2 :

Les matériaux utilisés devront être résistants à la poussée des vagues lorsque la construction est située en front de mer.

Article UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement.

c) pour les groupes d'habitations :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies,
- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

d) pour les lotissements :

- 1 place de stationnement publique par lot,
- le nombre de place exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination.

e) pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

f) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : une place de stationnement pour deux lits.

g) pour les établissements commerciaux :

. commerces de proximité :

- Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Au-delà de 1500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au plus égale à 1,5 fois la surface de vente de l'établissement.

. autres commerces : Le nombre de places sera déterminé suivant les besoins de l'activité.

h) pour les bâtiments à usage d'activité : une place par 200 m² de surface de plancher minimum.

i) pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant au-delà de 10 chambres et de 100 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un accès minimum sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.

Article UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UD

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UD

Caractère de la zone : zone d'habitat de densité faible, constituée d'individuels isolés et d'individuels groupés.

Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Elle comprend :

- un secteur UD1 de densité moyenne à faible correspondant à la ZAC des hauts de Narbonne
- un secteur UD2 de faible densité correspondant à d'anciens secteurs NB sur Plaisance et Roches Grises
- un secteur UDp proche du rivage correspondant au hameau de La Nautique.

Article UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les opérations d'aménagement à usage d'activité,
- les installations classées autres que celles visées à l'article UD 2,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les terrains de camping-caravaning,
- l'ouverture de carrière,
- les commerces dont la surface de vente excède 800 m²,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans tous les secteurs, sont admises sous conditions :

- Les installations classées utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Toutefois, un assainissement individuel pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public (tout rejet dans les étangs étant interdit).

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique, tous les bâtiments doivent être édifiés en retrait à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres pour les voies publiques ou privées. Les constructions seront implantées à :

- 100 m minimum de l'axe des autoroutes,
- 75 m minimum de l'axe de la RD 6009, la RD 6113 et la RD 168,
- 15 m minimum de l'axe des routes départementales autres que les RD 6009, 6113 et 168.

La surélévation et l'extension de bâtiments implantés différemment est possible. Dans ce cas l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques observe le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, celui-ci peut s'aligner sur les bâtiments existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public.

Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.
2. La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :
 - a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant.
 - b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé,
 - c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.
3. Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.
4. Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.
5. Les piscines et bassins de rétention des eaux pluviales enterrés de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel seront implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.
6. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L=H$). Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques », la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L= H/2$).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments, situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UD 9 - EMPRISE AU SOL

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

Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la ligne de faite depuis le terrain naturel.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Les dispositions évoquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur UDp :

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Clôtures

Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).

Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.

Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.

Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Matériaux :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Article UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective :

1 place de stationnement et 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement.

c) pour les lotissements :

- 1 place de stationnement publique par lot,

- le nombre de place exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination.

d) pour les groupes d'habitations :

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies,

- 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

e) pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

. pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : une place de stationnement pour deux lits.

f) pour les établissements commerciaux : si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

g) pour les autres activités : une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

h) hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, et plantés.

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UD 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UE

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UE

Caractère de la zone : zone principalement réservée à l'implantation d'équipements publics. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Cette zone comprend un secteur UE1 dans lequel les constructions à usage d'habitation sont interdites et un secteur UEp proche du rivage.

Article UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- les installations classées autres que celles visées à l'article UE 2,
- le stationnement de caravanes isolées,
- l'ouverture de carrière,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Dans le secteur UE1 :

- les constructions à usage d'habitat sauf celles définies à l'article UE2,

Dans l'ensemble de la zone UE, à l'exception de la zone UEp :

- les terrains de camping-caravaning,

Article UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions dans l'ensemble de la zone UE, y compris les secteurs UE1 et UEp.

- les installations classées utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Dans le secteur UE1 seulement :

- les constructions à usage d'habitation à condition que celles-ci soient nécessaires au fonctionnement des équipements

Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans tous les secteurs de la zone UE, en bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publique ou privée, tous les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Toutefois, quand le projet jouxte une construction existante la construction projetée peut s'aligner sur celle-ci (observe le même recul).

Les constructions seront implantées à :

- 100 m minimum de l'axe des autoroutes
- 35 m minimum de l'axe de la RD 6009 pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction d'un bâtiment en limite séparative est autorisée.

Lorsque l'implantation est différente, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à la ligne de faîte la plus élevée.

Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur UEp :

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète

Article UE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le doublage végétal des clôtures et les écrans végétaux des aires de stockage seront constitués d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes. Les espaces libres seront plantés.

Article UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UPp

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UPp

Caractère de la zone : zones portuaires de la commune.

Article UPp 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UPp :

- toutes les constructions et installations non liées au fonctionnement du port
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article UPp 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

- les installations et constructions à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité portuaire

Article UPp 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Article UPp 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Article UPp 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UPp 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure de toutes les voies ouvertes à la circulation publiques ou privées, tous les bâtiments doivent être édifiés à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UPp 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction d'un bâtiment en limite séparative est autorisée.

Lorsque l'implantation est différente, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à la ligne de faîte la plus élevée.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UPp 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UPp 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UPp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faîte.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article UPp 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète

Article UPp 12 - STATIONNEMENT

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

Article UPp 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article UPp 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UPp 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UPp 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE UY

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE UY

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

La zone comprend 1 secteur correspondant à la ZAC de Bonne Source (UYB) subdivisée en sous-secteurs comme suit :

- Le secteur UYBa : destiné à l'accueil de commerces, de restauration et de services, aux logements de fonction dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- Le secteur UYBb : destiné à l'accueil d'activité d'immobilier d'entreprises et de bureaux, de restauration, d'hôtellerie, de services, de commerces, d'activités artisanales, de vente ou encore de fabrication non polluante et non bruyante ; les constructions à usage d'habitation ou les logements de fonction dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zones. Toutefois sont interdites :
 - Dans les sous-secteurs UYBb1, les constructions à usage de commerce de détail alimentaire, ainsi que les constructions à usage principal de commerce dont la surface de vente serait supérieure à 500m² par activité ainsi que les constructions à usage d'activité artisanale, de vente ou encore de fabrication non polluante et non bruyantes lorsqu'elles sont accompagnées de dépôt ou aires de stockage extérieurs.
 - Dans les sous-secteurs UYBb2 et UYBb4, les constructions à usage principal de commerce autres que celles relatives aux moyens de locomotion, quel qu'en soit leur nature ou autres que celles complémentaires et relatives aux activités citées précédemment et liées notamment à leurs équipements leur entretiens, leurs transformations.
- Le secteur UYc destiné à un quartier économique mixte autorisant du logement.

Article UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UY2,
- l'ouverture de toute carrière,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les campings-caravanings et les parcs résidentiels de loisirs,
- les villages de vacances,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UY 2
- les installations de type précaire, démontables et transportables
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Dans l'ensemble des secteurs UYB :

- Les activités industrielles susceptibles d'apporter des nuisances ou des dangers incompatibles avec l'aménagement de l'environnement de la zone.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles citées à l'article UY2.
- La création d'hôpitaux, cliniques et maisons de retraite
- Les installations et travaux divers non liés à une opération autorisée

Dans le secteur UYBa : les constructions à usage d'hôtellerieDans le secteur UYBb1:

- les constructions à usage de commerce de détail alimentaire, quel que soit leur surface de vente
- les constructions à usage principal de commerce dont la surface de vente serait supérieure à 500 m² par activité ainsi que les constructions à usage d'activités artisanales, de vente ou encore de fabrication non polluante et non bruyante lorsqu'elles sont accompagnées de dépôts ou aires de stockage extérieur.

Dans les secteurs UYBb2 et UYBb4 : les constructions à usage principal de commerces, autres que celles relatives aux moyens de locomotion, quel qu'en soit la nature (automobile, vélo, moto, motocyclettes, bateau, ...) ou autres que celles complémentaires et relatives aux activités citées précédemment et liées notamment aux équipements, leurs entretiens, leurs transformations,...

Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4 et UYBb5 :

- l'agrandissement ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 250 m² une fois cumulée avec celle de l'agrandissement,
- les installations classées nouvelles soumises à autorisation à condition qu'elles soient utiles à la vie urbaine et dont les nuisances pourront être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976, ainsi que l'extension limitée des établissements déjà implantés dans la zone.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone (logement de fonction) ou nécessaire à l'exercice d'un service public

Dans le secteur UYc : les opérations d'aménagement à vocation mixte avec un maximum de 50% de la surface de plancher créée pour du logement.

Article UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Aucun accès direct ne sera toléré sur la voie centrale reliant l'Avenue de la Mer à la route départementale 32.

Le long de la RD 32 les accès directs seront limités.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux résiduaires industrielles : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques : Pour les autres constructions, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

3 - Eaux pluviales : Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m² de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UY, hormis les secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4 et UYBb5 :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées au moins égale à :

- 50 m de l'axe des autoroutes,
- 35 m de l'axe de la RD 6009 entre le Pont de l'Autoroute A 61 (limite Sud de la zone UY) et le Chemin des Fours à Chaux (limite Sud de la zone IAUy)
- 35 m de l'axe de la Route Communale (Route de Perpignan) entre le « Trèfle » accès Sud de l'autoroute et le Pont SNCF (avant le Giratoire de la Liberté)
- 75 m de l'axe de la RD 6009 dans la partie de la zone UY au niveau du giratoire formé par les RD 6009 et 607
- 5 m des limites d'emprise publique.

Lorsque le projet s'adosse à une construction existante qui serait différemment implantée hormis les pergolas et tonnelles sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public, celui-ci peut s'aligner sur la construction existante.

Dans les secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4, UYBb5 :

Seules les constructions ou installations de superstructure, tels les transformateurs EDF, les postes de distribution France TELECOM, les locaux conteneurs... nécessaires à la desserte en réseau de la ZAC pourront être implantées en limite des emprises publiques, et ne sont pas, de ce fait, concernées par les reculs imposés dans le cadre des trouées.

Les constructions doivent être distantes d'au moins :

- 9 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, autres que les voies de desserte des aires de stationnement et les voies de services ou accès livraison pour lesquelles aucun recul n'est imposé.
- 15 mètres des rue Desmoge, Badu et Pollet
- 23 mètres du Boulevard de Cressel.

Des retraits supplémentaires peuvent être imposés aux carrefours pour tout motif d'aménagement urbain.

Les constructions devront en tout état de cause être implantées à 35 m de l'axe du canal de la Robine.

Article UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout le plus élevé, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des constructions sur limites pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée.

Les bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans les secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4 et UYBb5 :

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives entre lots ou entre lots et espaces publics.

Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point d'un bâtiment qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront s'intégrer au bâtiment d'activités.

Article UY 9 - EMPRISE AU SOL

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

Article UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 m à la ligne de faîte.

Cette règle ne concerne pas les bâtiments techniques à superstructure liés à une activité industrielle en rapport avec l'activité ferroviaire.

La règle de hauteur maximum ci-dessus définie ne s'applique pas aux éléments de superstructure (souches de cheminées, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.).

Zone UYB (ZAC de Bonne Source) :

La hauteur maximale mesurée en tout point du bâtiment est de :

- 17 mètres dans le secteur UYBa hors éléments architecturaux structurants
- 16 mètres dans le sous-secteur UYBb1
- 11 mètres dans le sous-secteur UYBb2
- 11 mètres dans le sous-secteur UYBb3
- 11 mètres dans le sous-secteur UYBb4
- 12 mètres dans le sous-secteur UYBb5

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans les secteurs UYBa, UYBb et le sous-secteur UYBb1, les bâtiments devront présenter un aspect harmonisé. Une attention particulière devra être portée à la nature et à la couleur des matériaux utilisés

en façade et en toiture, au traitement des enseignes et pré-enseignes ainsi qu'au traitement des espaces non bâtis.

Dans le sous-secteur UYBb5, une attention particulière sera portée au traitement des façades et espaces libres ou aires de stockage vues depuis l'autoroute A9.

Les plans de masse des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade sur la voie publique. Toutefois les dépôts ou aires de stockage sont autorisés le long de la façade donnant sur la voie publique, à condition qu'ils soient bordés d'un mur écran d'une hauteur suffisante pour les masquer. Une attention particulière devra être portée au traitement du mur écran qu'il soit végétal ou non.

Les aires de stockage nécessaire au fonctionnement de l'entreprise seront traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Les abords seront traités de façon à former un écran visuel pour les espaces publics et les lots voisins.

L'objet de ces aires de stockage et leur traitement devront figurer au permis de construire.

Les clôtures sont autorisées. Elles devront être réduites, et ne pourront en aucun cas délimiter une ou plusieurs parcelles privatives. Elles seront réalisées de façon sobre et avec un nombre limité de matériaux. Le long d'une même voie, et dans un souci d'homogénéité, des contraintes d'ordonnancement pourront être imposées. Les plans détaillés des clôtures, portails et portes, accès et tous renseignements particuliers devront être joints au permis de construire.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La hauteur maximale des clôtures situées le long des voies est fixée à 2 m. À l'exception du secteur UYBa dans lequel la hauteur des clôtures n'est pas réglementée, celle-ci sera limitée à 2,50 mètres.

Article UY 12 – STATIONNEMENT

Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

2 - Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

3 - Pour les établissements commerciaux :

a - Si la surface de vente est inférieure à 1000 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

b – A partir de 1000 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera égale à la surface de plancher totale de l'établissement.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

4 – Pour les établissements de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée :

- une place de stationnement maximum pour trois places de spectateur
- Non règlementé si l'établissement est installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce,

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

5 – Pour les hôtels, hébergement collectif spécialisé et restaurants :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

6 - Pour les logements collectifs :

1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher projeté (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

7 – Pour les autres logements et notamment les logements de fonction :

1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. (exemple pour un projet de 100 m² de surface de plancher : 1+ (100/60) = 2,6 soit 2 places obligatoires au minimum).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle des opérations auxquelles les établissements sont le plus directement assimilables.

Concernant la zone UYB, la superficie totale affectée aux stationnements ne doit pas être inférieure à :

- Une place pour 20m² de surface de plancher affectée aux moyennes et grandes surfaces et leurs annexes. Sont concernés l'ensemble des commerces dont la surface de plancher par activité est supérieure à 1500m².
- Une place pour 25m² de surface de plancher affectée aux petits commerces et activités de services.
- Une place pour 40m² de surface de plancher affectée aux bureaux, une place de 100m² de surface de plancher affectée à d'autres usages d'activité.
- Une place pour 100m² de surface de plancher affectée au logement sans être inférieure à une place.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces réservés au stationnement seront plantés à raison d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement.

Dans le secteur UYB, le doublage végétal des clôtures et les écrans végétaux des aires de stockage seront constitués d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes. Un arbre de haute tige devra être planté pour 10 emplacements.

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Article UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible dans la ZAC Bonne Source ne pourra être supérieure à :

- 50 000m² dans le secteur UYBa
- 73 000m² dans le secteur UYBb1
- 12 000m² dans le secteur UYBb2
- 40 000m² dans le secteur UYBb3
- 12 000m² dans le secteur UYBb4
- 18 000m² dans le secteur UYBb5

ARTICLE UY 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE UY 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 1AUh

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 1AUh

Caractère de la zone :

Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon,
- 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible,
- 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée de collectifs et le secteur de Sainte Louise,
- 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne,
- 1AUhp correspondant à la seule extension urbaine de Narbonne Plage au lieu-dit Les Karantes dans la limite de 20 000 m² de surface de plancher.
- 1AUh5 correspondant à l'extension urbaine du secteur des Geysnières

Se reporter au cahier des charges de la ZAC Les Collines de Réveillon pour toute autorisation d'urbanisme demandée dans les secteurs 1AUh1, 1AUh3 et 1AUh4 situés dans le périmètre de cette ZAC.

Article 1AUh 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et les occupations du sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes, les campings-caravanings et le stationnement de caravanes isolées visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions légères de loisirs,
- Les constructions industrielles,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- Les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- Les constructions à usage d'activités.
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Dans les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3 uniquement : les constructions commerciales dont la surface de vente excède 300m² par cellule commerciale.

Dans le secteur 1AUh4 : les constructions commerciales.

Article 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article 1AUh 1 notamment les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de service, d'équipement collectif,

l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes même en l'absence de raccordement aux réseaux d'assainissement, etc.

L'extension des constructions à usage d'habitation et des activités existantes dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'aménagement futur de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime déclaratif utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976.

En secteur 1AUhp uniquement :

Les équipements médicaux et paramédicaux et tout équipement lié à l'activité médicale ou paramédicale et sportive (hébergement, commerce, hôtellerie, thalassothérapie, stationnement, vestiaires, aires de jeux...).

Article 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Dans le secteur 1AUh4, les constructions situées au-dessus de la côte NGF 74 mètres devront être équipées au besoin d'un sur-presseur.

2 - Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, dans les seuls secteurs 1AUh2 et 1AUh5 non raccordables au réseau, l'assainissement autonome sera autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3 - Eaux Pluviales :

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, à l'exception des constructions édifiées sur des terrains inclus dans des programmes d'ensemble (ZAC, Lotissements, groupes d'habitation,...) pour lesquels des principes seront imposés, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, de réaliser sur le terrain une rétention des eaux pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m².

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone, ...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune (tri sélectif, collecte pneumatique, ...).

Article 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, les constructions pourront être différemment implantées :

- a) le long des voies privées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations). Dans ce cas, l'implantation y sera libre.
- b) en bordure des zones de parking avec un minimum de 3 mètres, dans la mesure où ces zones seraient en retrait de l'alignement principal de la voirie.
- c) en bordure des passages piétons ou d'espaces verts. Dans ce cas, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'elles bordent les RD 6009, 6113 et 168, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.

Lorsqu'elles bordent les autoroutes, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.

Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que les RD 6009, 6113 et 168), les constructions seront implantées à 15 m minimum de l'axe de celles-ci.

Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, celui-ci peut s'aligner sur le bâtiment existant sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public.

Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

- a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant,
- b) à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan de masse,
- c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.

Les pergolas et les tonnelles ne sont pas soumises aux règles de prospects sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant (harmonie des formes, des matériaux et des couleurs à rechercher) et de ne pas dépasser une hauteur hors tout de 3 mètres en tout point par rapport au sol naturel.

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments à usage d'habitation doivent être implantés de telle manière que les façades de chacun d'eux soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du plus élevé ($L = H$).

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$). En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (sauf 1AUh2 et 1AUh5), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUh2, l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUh5, l'emprise au sol n'excèdera pas 40% de la superficie du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Dans le secteur 1AUh3, la hauteur maximale des constructions est de 14 mètres à la ligne de faite ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur 1AUhp :

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain. Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, remises, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec le bâtiment principal. Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsade ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Clôtures :

Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.

Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).

Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.

Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un programme de constructions, les clôtures en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques ou espaces communs, pourront être composées de haies vives doublées d'un mur grillagé en retrait de 0,8 m de l'alignement.

Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Matériaux :

Aucun matériau prévu pour être recouvert ne sera employé à nu.

Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux solaires peuvent être autorisés :

- dans les jardins et espaces libres de construction
- sur toiture sous réserve d'une insertion paysagère de qualité

Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.

Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m² de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

2 places de stationnement. Sont prises en compte dans le calcul, les places de stationnement réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.

c) pour les lotissements :

- 0,5 place de stationnement publique par lot + 2 places privées par lot.

d) pour les groupes d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies + 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

e) pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

f) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : une place de stationnement pour deux lits.

g) pour les établissements commerciaux :

Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

h) pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, et plantés avec des essences méditerranéennes.

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur IAUhp, la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m².

Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.

ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE 1AUh 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 1AUy

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 1AUy

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation : artisanat, commerce, dépôts entrepôts. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Il comprend deux secteurs :

- 1AUya destiné aux installations de l'aérodrome
- 1AUyl destiné aux loisirs

Article 1AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs 1AUya et 1AUyl :

- Les constructions à usage d'habitation non strictement liées à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone ou nécessaire à l'exercice d'un service public,
- L'ouverture de carrière,
- Les bâtiments agricoles,
- Les stationnements de caravanes isolées,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- Les campings-caravanings et parcs résidentiels de loisirs,
- Les abris légers ou les constructions légères de loisirs,
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Dans le secteur 1AUya :

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 1AUy2.

Dans le secteur 1AUyl :

Les constructions à usage d'activité, de commerce ou de services sans lien avec les activités de loisirs.

Article 1AUy 2 - OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques inondation (secteurs tramés sur le document graphique) et sous réserve de la réalisation des équipements correspondants les installations et constructions non mentionnées à l'article 1AUy 1 notamment :

- dans tous les secteurs de la zone 1AUy à l'exception du secteur 1AUya :
 - l'agrandissement, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes avec un maximum de 250 m² de surface de plancher (anciennes et nouvelles constructions cumulées),
 - les installations classées soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
- **dans le seul secteur 1AUya :**
 - les constructions et installations liées aux activités aéronautiques et leurs annexes

Article 1AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article 1AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

a) Eaux résiduaires industrielles : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

b) Eaux usées domestiques : Pour les constructions, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

3 - Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

Dans les secteurs 1AUya et 1AUyl, un assainissement particulier pourra être exécuté dans l'attente de la réalisation du réseau collectif, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 – Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

Article 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 1AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, de 5 m.

Dans les parties non urbaines, les constructions devront être implantées à minimum :

- 100 m minimum de l'axe des autoroutes
- 35 m minimum de l'axe de la RD 6009 et de la RD 6113 pour les habitations et 25 m minimum pour les autres constructions
- 15 m minimum de l'axe des RD 68 et RD 607.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions et surélévations des constructions existantes différemment implantés. L'extension projetée devra être dans l'alignement du bâti existant ou respecter le recul réglementaire.

Article 1AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout le plus élevé sans être inférieure à 5 m.

Toutefois, des constructions sur limite pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque :

- la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée
- la construction s'adosse à une construction existante en bon état

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à la ligne de faite en tout point du terrain naturel. Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à la ligne de faite, à l'exception des éléments techniques ou de superstructure.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Pour ces terrains situés en bordures des autoroutes, des routes nationales ou de la RD 607 ou perceptibles depuis ces axes, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les éventuels logements de fonction seront situés côtés opposés à ces voies.

Le volet paysager des permis de construire sera complété par une ou des vues d'insertion prises à partir de ces axes routiers permettant de juger de la parfaite intégration du bâtiment. Le traitement de l'aspect extérieur sera étudié de manière à adoucir l'impact visuel.

Le choix des matériaux, des couleurs et des formes sera prépondérant.

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante. Les murs pleins sont interdits. La hauteur maximale des murs bahuts ne devra pas excéder 1m. Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur les parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUy 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.

2 - Pour les constructions à usage de bureau : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

3 - Pour les établissements artisanaux et industriels : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

4 - Pour les établissements commerciaux :

a - Si la surface de vente est inférieure à 1000 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

b - A partir de 1000 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera égale à la surface de plancher totale de l'établissement.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

5 - Pour les établissements de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée :

- une place de stationnement maximum pour trois places de spectateur

- Non réglementé si l'établissement est installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce,

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

6 - Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles les établissements sont le plus directement assimilables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article 1AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 1AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AUy 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE 1AUy 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 1AUz

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 1AUz

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone industrielle en partie couverte par le plan de prévention des risques technologiques d'Areva NC approuvé le 23 janvier 2013 et par le plan de prévention des risques d'inondation des Basses Plaines de l'Aude approuvé le 08 septembre 2008.

Article 1AUz 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 1AUz 2.
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article 1AUz 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les aménagements, les constructions, les extensions ou rénovations des constructions sous réserve :

- des prescriptions du plan de prévention des risques technologiques d'Areva NC approuvé le 23 janvier 2013 et du plan de prévention des risques d'inondation des Basses Plaines de l'Aude approuvé le 08 septembre 2008.
- de faire l'objet d'une intégration paysagère dans le site par le choix des matériaux, des couleurs et du traitement végétal.

Article 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

Eaux résiduaires industrielles : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques : Pour les constructions, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

3 - Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Article 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toits, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En bordure de la route départementale n° 169, toute construction respectera un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe et 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur à l'égout le plus élevé sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des constructions sur limite pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est

aisément assurée le long de la limite séparative opposée. Des marges plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions de sécurité doivent être strictement respectées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à la ligne de faîte, à l'exception des éléments de superstructures (cheminées, silos).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures autres que celles définies au titre 1 du présent règlement (murs pleins) pourront être autorisées.

Article 1AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupées.

Article 1AUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUz 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE 1AUZ 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 2AU

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 2AU

Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future dont la vocation et le schéma d'aménagement ne sont pas définis. Cette zone pourra être ouverte par voie de révision du Plan Local d'Urbanisme. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que sous les conditions suivantes :

- Préservation de la capacité du champ d'expansion des crues,
- Vérification que l'urbanisation de la zone ne concourt pas à augmenter la hauteur d'eau sur les zones construites avoisinantes,
- Conception des bâtiments leur permettant de limiter leur vulnérabilité à l'inondation,
- Mise hors d'eau des accès de la zone (routiers et piétons).

En ce qui concerne la zone 2AU à l'aval du barrage de Cap de Pla, il conviendra de plus qu'une étude des dangers soit effectuée et qu'elle conclut à la possibilité d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite, quel qu'en soit l'usage, à l'exception des aménagements nécessaires à l'allongement du raccordement ferroviaire de Narbonne.

Toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales sont interdits.

Article 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions et activités existantes à condition qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 250m² de surface de plancher après réalisation (ancienne + nouvelle).

Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif et notamment l'allongement ferroviaire de Narbonne.

Article 2AU 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 2AUh

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 2AUh

Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat non ouverte au développement. Cette zone pourra être ouverte par voie de modification. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Article 2AUh 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute construction nouvelle quel qu'en soit l'usage,
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Article 2AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions et activités existantes à condition qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher après réalisation (ancienne + nouvelle).

Article 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

Article 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 2AUh 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AUh 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 2AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE 2AUh 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE 2AUy

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE 2AUy

Caractère de la zone :

C'est une zone d'urbanisation future à vocation économique non ouverte au développement. Cette zone pourra être ouverte par voie de modification. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Article 2AUy 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle quel qu'en soit l'usage.

Article 2AUy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des constructions et activités existantes à condition qu'elle ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher existante sans dépasser 250m² de surface de plancher après réalisation (ancienne + nouvelle).

Article 2AUy 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Article 2AUy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article 2AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article 2AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

Article 2AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 2AUy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AUy 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUy 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUy 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AUy 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AUy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

Article 2AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé

ARTICLE 2AUh 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

ZONES AGRICOLES

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE A

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE A

Caractère de la zone : Il s'agit de la zone agricole de Narbonne qui comprend un secteur Ap, correspondant aux espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral, un secteur Ac correspondant au site classé du Massif de Fontfroide ou du Massif de la Clape, un secteur Aer spécifique pour la production d'énergie renouvelable et un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en espace proche du rivage, nommé Ah, comprenant le hameau nouveau intégré à l'environnement du Capitoul.

Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude ainsi que du Plan de Prévention des Risques Technologiques de Comurhex et du projet de Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Article A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :

- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement de camping-cars et de caravanes isolés ou groupés,
- Les aires de grand passage,
- Les terrains de camping et de camping-caravaning,
- Les abris de jardin non mentionnés dans l'article A2,
- Les installations et travaux divers :
 - . dépôts de véhicules,
 - . parcs d'attraction - aires de jeux non mentionnés dans l'article A2,
 - . aires de stationnement non mentionnées dans l'article A2,
 - . affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A2 et A4,
- les lotissements sont interdits en secteur Ah,
- toute nouvelles constructions et extensions à usage d'habitation non mentionnées dans l'article A2.

Article A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A titre d'information :

Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

Dans le secteur Ac (en site classé), une autorisation spéciale est nécessaire pour tous travaux en application des articles L.341-10 et R.341-10 du code de l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ap, Ac et Aer, sauf le secteur Ah, sont admis :

- Les adaptations mineures et la réfection des constructions existantes.
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole sans dépasser un total de 250 m² de surface de plancher (surface existante et créée cumulée) :
 - * des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - * des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - * des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans ou à proximité immédiate des massifs de Fontfroide ou La Clape, tout changement de destination qui aura pour conséquence l'augmentation de la vulnérabilité de personnes face aux incendies de forêts devra être accompagné de mise en place de mesures visant à limiter les conséquences possibles du feu.

- les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du réseau routier et du réseau ferré national dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure.

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher qui ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ap, Ac et Ah, sont admis :

- Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites à condition qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors :

* qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation non limitée et en discontinuité de l'agglomération existante,

* qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et

* qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles).

- les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² s'ils sont situés à moins de 50 m d'une construction à usage d'habitation ou dans un secteur dans lequel au moins 10 abris sont recensés dans un rayon de 100 mètres et s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Aer, sont autorisés :

Toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire.

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- le changement de destination des bâtiments existants identifiés,

- toutes extensions dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,

- la réalisation d'un seul hameau nouveau intégré à l'environnement conforme à la loi Littoral,

- toutes nouvelles constructions, aménagements et installations liés à la réalisation d'un complexe oenotouristique selon l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du STECAL et notamment, les hébergements les aires de stationnement et de jeux, les cheminements, les piscines, les installations liées à la station d'épuration et les exhaussements et affouillements nécessaires à l'aménagement du secteur.

La surface de plancher totale autorisée dans le secteur Ah est limitée à 10 000 m².

Article A 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m (sauf dans le secteur Ah). Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Dans le secteur Ah, la largeur des voies ou des impasses (sauf cheminement piétonnier) ne sera pas inférieure à 3 m.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

En secteur Ah : La réalisation d'une micro station d'épuration est autorisée sous réserve de la mise en place d'un dispositif de phyto-épuration de type « Filtres plantés de roseaux », de bénéficier d'une insertion paysagère et d'avoir une capacité minimale de 350 équivalents-habitants.

3 - Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

4 – Lignes électriques et téléphoniques :

Il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux.

Une dérogation exceptionnelle à cette interdiction est possible lorsque des nécessités techniques impératives ou des contraintes topographiques rendent l'enfouissement impossible, ou bien lorsque les impacts de cet enfouissement sont jugés supérieurs à ceux d'une pose de ligne aérienne.

Pour information, en secteur Ac, cette dérogation exceptionnelle à cette interdiction est accordée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'énergie ou des télécommunications et du ministre chargé de l'environnement.

5 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

Article A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de :

- 100 m de l'axe des autoroutes,
- 75 m de l'axe des RD 6009, 6113 et 168,
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009, 6113 et 168),
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de 35 mètres de l'axe du Canal de la Robine et du Rec de Veyret.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

En secteur Ah uniquement :

- Les nouveaux bâtiments (à l'exception des locaux techniques comme le transformateur EDF, ...) devront être à une distance minimale de 100 m depuis l'axe de la RD32.
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises privées est libre à l'intérieur d'une opération d'ensemble.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Dans le secteur Aer uniquement :

Les constructions et installations liées au projet de ferme solaire devront être implantées à 20 mètres minimum des limites séparatives des parcelles situées en zone agricole ou naturelle.

En secteur Ah : Non réglementée à l'intérieur d'une opération d'ensemble. Prendre en compte l'orientation d'aménagement et de programmation du hameau du Capitoul.

Article A 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des nouvelles constructions est fixée à 10 mètres au faîtage en zone A et à 6 mètres au faîtage dans les secteurs Ac et Ap.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

En secteur Ah uniquement :

- la hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 7 m à l'égout.
- pour les extensions des constructions existantes, la hauteur absolue ne doit pas dépasser celle de la construction initiale.

Article A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole, devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement de terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.

Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

En secteur Aer : les parcs solaires devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 15 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue sur ledit parc solaire depuis les propriétés voisines situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux qui feront au minimum 3 mètres de hauteur.

En secteur Ah :

- Le hameau nouveau devra être intégré à l'environnement, aux paysages environnants et présenter une architecture vernaculaire : les couleurs des façades doivent avoir des tons naturels (terres, bruns, ...), le blanc est interdit pour les menuiseries, les couvertures des nouvelles constructions (sauf éléments techniques comme poste électricité) doivent être en pente et en tuiles canal.
- Les piscines sont autorisées mais la couleur bleue pour les revêtements est interdite par souci d'intégration paysagère.

Article A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.

Article A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes.

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

En secteur Ah : Les plantations existantes pourront être supprimées pour permettre la réalisation du complexe oenotouristique mais devront être compensées par des plantations qui devront assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le site.

Article A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

En secteur Ah : L'arrosage avec l'eau d'adduction publique ou l'eau pompée dans les nappes phréatiques du secteur est interdit pour les jardins d'ornement.

Les piscines devront présenter des caractéristiques pour limiter la consommation d'eau.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

ZONES NATURELLES

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE NS

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE NS

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone de protection des sites naturels. Elle intéresse des sites classés et espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Elle comprend un secteur NSc qui correspond aux sites classés de La Clape et de Fontfroide.

Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Article NS 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, les constructions et établissements de toute nature à l'exception de ceux permis par l'article NS 2, et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées ou groupés,
- Les terrains de camping et de camping-caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les abris de jardin,
- Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.

Article NS 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone NS, à l'exception du secteur NSc :

Peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

f) Le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle (CDNPS).

A titre d'information : Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

g) L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole et sans pouvoir excéder 250m² de surface de plancher (ancienne et nouvelle construction cumulées).

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur NSc :

Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti.

Les constructions, installations ou aménagements susvisés après accord ministériel.

Article NS 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article NS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

3 - Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

4 - Défense contre l'incendie : La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

Article NS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article NS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

Article NS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

Article NS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article NS 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article NS 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article NS 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Article NS 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et exploitations présentes dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses avec des essences méditerranéennes.

Article NS 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ns 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE Ns16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE N2

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE N2

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle protégée.

Elle comprend un secteur :

- N2p, proche du rivage
- N2m, maritime
- N2-100 qui intègre la bande des 100 mètres (Loi Littoral)
- N2j, caractérisé par les jardins familiaux.
- N2a caractérisé par une aire d'accueil de camping-cars.

Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Article N2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone, les constructions et établissements de toute nature à l'exception de ceux permis par l'article N2-2, et notamment :

- Le stationnement de caravanes isolées ou groupés,
- Les terrains de camping et de camping-caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les abris de jardin,
- Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.

Article N2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Dans la zone N2 hormis les secteurs N2p, N2m et N2-100 :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous condition de ne pas générer un accroissement de plus 50 % de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole et sans pouvoir excéder 250 m² de plancher (ancienne et nouvelle construction cumulées).
- les décharges contrôlées et les bâtiments liés à leur fonctionnement après étude d'impact,
- l'ouverture de carrières nouvelles, à condition que le front de taille ne soit pas visible de la R.N. 9 ou des grands axes existants, ou projetés, et qu'une étude d'impact prévoyant un plan de réaménagement soit présentée,
- les installations et travaux divers après mise en place de rideaux de plantation pour les masquer.
- les ouvrages de production électrique d'énergies renouvelables après étude d'impact,
- à proximité des autoroutes et bretelles de liaisons : les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion ou à l'entretien du domaine public autoroutier
- le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle (CDNPS).

A titre d'information : Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

Dans le secteur N2p :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous condition de ne pas générer un accroissement de plus 35 % de la surface de plancher existante et sans pouvoir excéder 250 m² de plancher (ancienne et nouvelle construction cumulées).
- le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou

patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

- les installations et travaux divers et mise en place de rideaux de plantation pour les masquer.

Dans le secteur N2-100 :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau à condition que le site puisse être remis à l'état naturel.

Dans le secteur N2a : les aménagements et les installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil de camping-cars.

Article N2 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 8 mètres de largeur dont 5 mètres de chaussée.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Article N2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.

3 - Eaux pluviales :

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

Article N2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe des autoroutes,
- 75 m de l'axe de la RD 6009,
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009),
- 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone N2:

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives des parcelles.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Article N2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N2 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

Hauteur maximale : 8 mètres au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article N2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, les aménagements et les installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article N2 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

Article N2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article N2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE N2 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE N2 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE N3

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE N3

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la création d'espaces verts publics. Future zone de loisirs.

Elle comprend :

- un secteur N3tc réservé aux activités de tourisme
- un secteur N3tcp réservé aux activités de tourisme et proches du rivage
- un secteur N3p proche du rivage
- un secteur N3tc-100 dans la bande des 100 mètres.

Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.

Article N3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'activité sans liens avec la vocation naturelle et touristique,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de toute carrière,
- les dépôts de toute nature,
- les abris de jardin,
- les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.

Sont interdits dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs N3tcp et N3tc :

Les terrains de camping et de camping-caravaning.

Article N3 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous condition de réalisation des équipements correspondants :

Dans la zone N3, hormis le secteur N3tc-100 :

- la réalisation de voies de désenclavement,
- les constructions d'habitation liées au bon fonctionnement et au gardiennage des équipements autorisés,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles).
- l'agrandissement mesuré des constructions à usage d'habitation existantes sous condition de ne pas accroître la surface de plancher de plus de 30% dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale.
- les équipements et constructions liés à l'animation des espaces verts urbains, ainsi que les installations sportives après étude d'impact,
- le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

Dans la zone N3, à l'exception des secteurs N3tc N3tc-100 et N3tcp :

- les extensions des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole et sont limitées à 250 m² de surface de plancher (ancienne et nouvelle construction cumulées).

Dans le secteur N3tc-100 uniquement :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau susceptibles d'être démontées au moins 4 mois de l'année,

Dans le secteur N3tcp uniquement :

- Les équipements liés à l'aménagement touristique (thalassothérapie, village de vacances, aire de stationnement, ...) et à l'animation des espaces verts urbains, ainsi que les installations sportives.
- Le camping-caravaning dans la limite de 50 emplacements par hectare.

Article N3 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Les accès et voies nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques de la Ville de NARBONNE joint en annexe.

L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.

Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères et les poids-lourds, puissent faire demi-tour.

Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum. Tout accès direct sur les routes à grande circulation départementale est interdit.

Les accès donnant sur les voies départementales devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une voie de circulation.

Article N3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doivent être alimentés en eau potable.

2 - Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement des agglomérations et à la protection sanitaire.

L'évacuation des eaux ménagères sera conforme aux exigences du règlement sanitaire départemental.

3 - Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau.

4 - Défense contre l'incendie :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement.

5 - Autres réseaux :

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

Article N3 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe des autoroutes,
- 75 m de l'axe de la RD 6009 et RD 6113,
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009 et RD 6113),
- 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N3 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N3 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

Hauteur maximale 8 mètres au faîtage et de 15 mètres pour les équipements publics collectifs.

La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.

Article N3 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, les aménagements et les installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article N3 12 – STATIONNEMENT

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

Elles ne seront jamais inférieures à une place par emplacement pour les campings-caravanings et 1,5 place par logement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Article N3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés en raison de deux pour un.

20 % de la superficie de terrain recevant des constructions ou installations doivent être plantés avec des essences méditerranéennes.

Dans le sous-secteur N3tc, les abords des voies seront traités en espaces végétalisés permettant de masquer les équipements à créer.

Article N3 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N3 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et notamment patrimonial, des lieux avoisinants.

2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage.

Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière

Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

ARTICLE N3 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir la mise en place du réseau en fibre optique intégré ou la mise en place des supports réservés à cet effet (fourreaux et points de mutualisation) si la connexion au réseau existant n'est pas réalisable dans un délai connu.

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

ZONE N4

Approbation PLU	DCM du 12 juillet 2006
	DCM du 25 octobre 2006
1 ^{ère} mise à jour	AM du 11 juillet 2007
2 ^{ème} mise à jour	AM du 26 mai 2008
1 ^{ère} modification	DCM du 18 décembre 2008
3 ^{ème} mise à jour	AM du 24 juin 2009
2 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
3 ^{ème} modification	DCM du 30 septembre 2010
1 ^{ère} mise en compatibilité	AP du 15 septembre 2011
4 ^{ème} modification (annulée TA du 17 avril 2014)	DCM du 29 mars 2012
1 ^{ère} modification simplifiée	DCM du 3 octobre 2013
4 ^{ème} mise à jour	AM du 13 janvier 2014
4 ^{ème} modification	DCM du 24 septembre 2015
2 ^{ème} mise en compatibilité	AP du 18 janvier 2016
5 ^{ème} modification	DCM du 22 septembre 2016
	DCM du 19 janvier 2017
3 ^{ème} mise en compatibilité	DCM du 15 mars 2018

ZONE N4

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone réservée aux activités militaires.

Article N4-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction ou installation non liée à l'activité militaire.
- Les constructions liées à l'habitation et à l'hébergement, même en lien avec les activités militaires.

Article N4 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

Article N4 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques minimales requises pour les accès et voies doivent respecter les règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Elles sont précisées dans l'article 10 (Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage) des dispositions générales du présent règlement.

Article N4 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

Article N4 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article N4 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de :

- 100 m de l'axe des autoroutes et des routes nationales,
- 75 m de l'axe des routes classées à grande circulation et nationales,
- 15 m de l'axe des autres routes départementales,
- 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N4 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à 3 mètres au moins de la limite séparative.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article N4 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article N4 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article N4 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

Non réglementé.

Article N4 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, les aménagements et les installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel.

Article N4 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article N4 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

Article N4 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N4 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Non réglementé.

ARTICLE N4 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.