

Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE

PIECE C

Dispositif réglementaire

Partie 2.1 : REGLEMENT ECRIT

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2024

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2025

SOMMAIRE

Préambule	4
Champ d'application territorial	4
Lexique	5
Les dispositions communes.....	9
Nomenclature des zones définies par le règlement graphique	10
Articulation des règles et du document	12
Mode d'emploi du règlement	13
Les portées respectives du règlement à l'égard des autres législations	14
<i>Les adaptations mineures.....</i>	<i>14</i>
<i>Les réglementations liées à la constructibilité</i>	<i>14</i>
les prescriptions graphiques associées au présent règlement	15
<i>Les protections environnementales, patrimoniales et paysagères.....</i>	<i>15</i>
<i>Les prescriptions urbaines et opérationnelles</i>	<i>17</i>
<i>L'application de la loi littoral.....</i>	<i>18</i>
<i>La prévention des risques et la réduction de la vulnérabilité</i>	<i>20</i>
Les autres dispositions communes à toutes les zones	22
<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>22</i>
<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>23</i>
<i>Chapitre C - Desserte des constructions</i>	<i>30</i>
Les dispositions particulières.....	33
UA	35
UB	36
<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>37</i>
<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>39</i>
<i>Chapitre C - Desserte des constructions</i>	<i>42</i>
UC	43
<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>44</i>
<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>46</i>
<i>Chapitre C - Desserte des constructions</i>	<i>48</i>
UD	49
<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</i>	<i>50</i>
<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	<i>52</i>
<i>Chapitre C - Desserte des constructions</i>	<i>55</i>

UE	56	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 57</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 61</i>
UEq	63	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 64</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 66</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 67</i>
UI	68	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 69</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 71</i>
UM	73	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 74</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 76</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 77</i>
UP	78	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 79</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 82</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 84</i>
1AU	86	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 87</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 91</i>
1AUEq	92	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 93</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 95</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 96</i>
A	98	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 99</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 102</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 103</i>
N	106	
		<i>Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 107</i>
		<i>Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 111</i>
		<i>Chapitre C - Desserte des constructions 112</i>

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

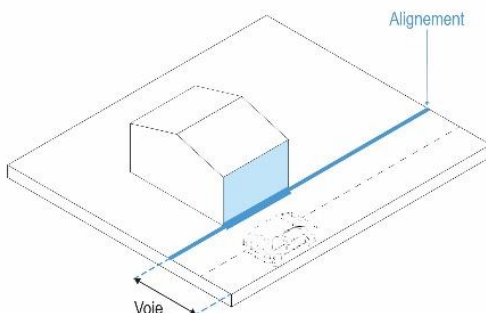
Le présent règlement écrit ainsi que ses annexes s'appliquent à la totalité de la commune de Narbonne à l'exception du périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR) du centre ancien pour lequel les règles d'urbanisme sont définies par le **PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) APPROUVE PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL EN DATE DU 16 JUILLET 2024.**

LEXIQUE

Accès : Entrée d'une unité foncière. Il forme la jonction entre la voie ouverte à la circulation publique qu'elle soit privée ou publique (voie de desserte, chemin, servitude de passage etc.) et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier et il doit permettre notamment aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

Affouillement ou exhaussement du sol : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

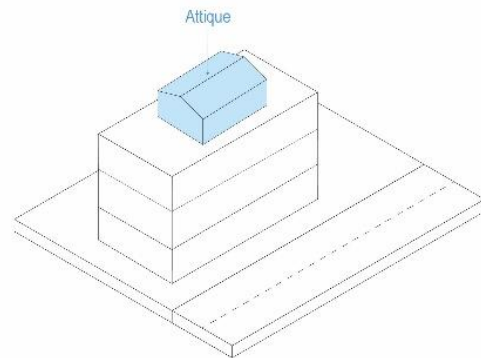
Alignement : Alignement où la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) **est la limite existante ou future entre le domaine public ou des voies** privées ouvertes à la circulation publique.



Annexe : Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, véranda, pergola, tonnelle, etc.). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. La destination des annexes au titre du Code de l'urbanisme est identique à celle de la construction à laquelle elle se rattache.

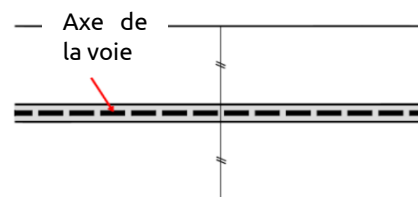
Attique : Dernier niveau d'une construction, en retrait des étages inférieurs d'une

emprise maximale de 70% de la surface du niveau inférieur, balcon filant exclu.



Arête d'un toit plat, Acrotère : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

Axe d'une voie : Milieu des deux extrémités de l'emprise totale de la voie sur sa largeur.



Bande de constructibilité principale et secondaire : Bande dans laquelle les constructions disposent de règles différenciées selon la distance depuis les limites publiques. La bande de constructibilité principale est définie à partir des limites publiques (voie, marge, emplacement réservé) sur une épaisseur de 16 m tandis que la bande de constructibilité dite secondaire est au-delà de ces 16 m.

Bâtiment : Construction couverte et close.

Circonférence d'un arbre : Elle correspond au périmètre d'une section horizontale de l'arbre à une hauteur de 1m30 du sol naturel.

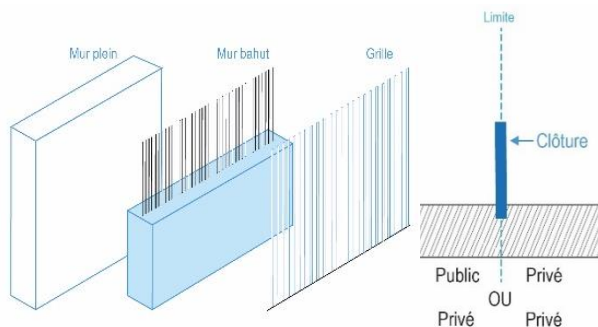
Cône de vue : Délimitation d'un champ visuel à protéger pour préserver les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers remarquables.

Construction : Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante : Est considérée comme existante si elle est **reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments** hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Changement de destination : Passage d'une destination à une autre destination ou d'une sous-destination à une autre sous-destination prévue par le code de l'urbanisme.

Clôture : Ouvrage permettant de **diviser ou délimiter un espace, et faisant obstacle au passage**. Elle exprime la limite entre l'espace public et l'espace privé, la représentation de l'habitation dans le paysage.



Démolition : Travaux consistant à **détruire ou déconstruire** volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

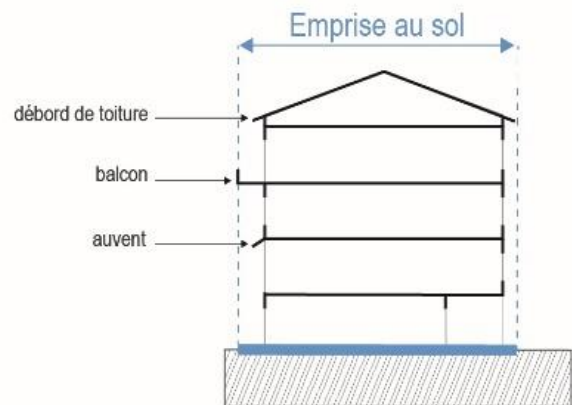
Dépôt de véhicules : Dépôt de véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire. *Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente. Ex : Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux. Ex : garages collectifs de caravanes.*

Destination et sous-destination : Elles sont **définies par l'usage et la vocation principale des constructions**. Les destinations sont divisées en sous-catégories dites sous-destination.

Emplacement réservé (ER) : Servitude qui permet de geler une emprise délimitée en

vue d'une affectation prédéterminée (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, programme de logement à vocation de mixité sociale etc.).

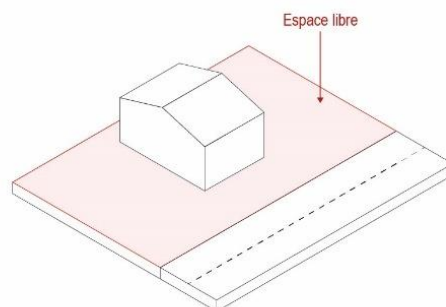
Emprise au sol : **Projection verticale du volume** de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique : **Espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie** ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipement publics, cheminements piétons, voie ferrée...

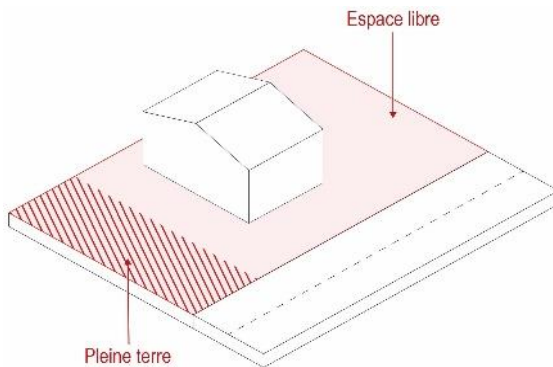
Espace Boisé Classé (EBC) : Bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Espace libre : Totalité des **espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des bâtiments** à l'intérieur d'une unité foncière.



Espace paysager à protéger – Zone humide (EPP) : Élément tel que haie, zone humide ou ensemble **paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique** et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de son intérêt urbain, paysager et environnemental.

Espace de pleine terre : Espace non construit (en surface et en sous-face à l'exclusion du passage de réseaux), perméable, capable de recevoir des plantations. Sont exclus : notamment les aires de stationnement (perméables ou non), ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature (hors accès au secours).



Espace proche du rivage : Espace (urbanisé ou non) à proximité du rivage et en **covisibilité avec la mer** (ou plan d'eau supérieur à 1000 hectares).

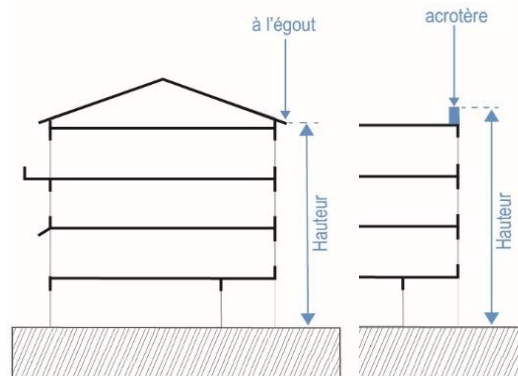
Espace remarquable : Espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Extension : Agrandissement de la **construction existante** présentant des dimensions inférieures à celle-ci, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

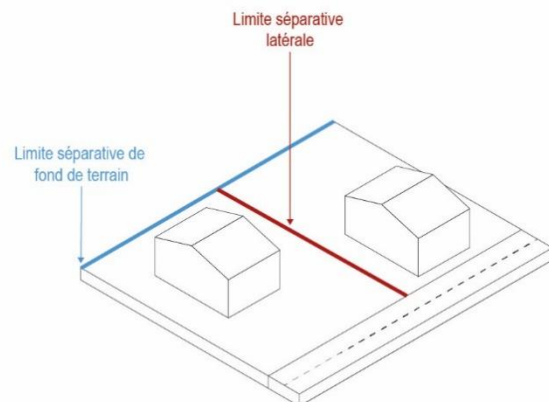
Façade : Ensemble des parois extérieures **hors toiture**. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur : Différence d'altitude mesurée **verticalement entre le sol naturel existant avant travaux** d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la

réalisation du projet et un point de référence – égout de toiture ou à l'acrotère permettant d'exclure les éléments réalisés en retrait de la toiture et la toiture elle-même.



Limite séparative : Limites du terrain **d'assiette de la construction**, constituées d'une ou plusieurs unités foncières et/ou le(s) terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



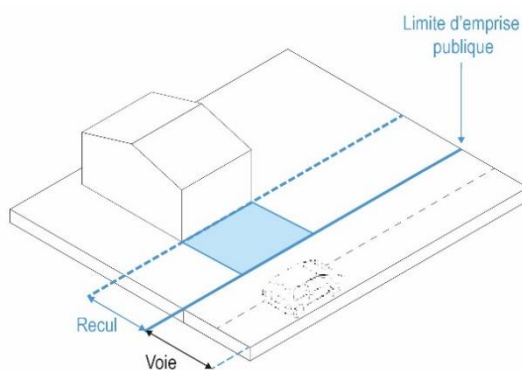
Local accessoire : partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Les OAP sont une composante du plan local d'urbanisme. Elles visent à **définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives** qui peuvent porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ou avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ou les deux (OAP thématiques sectorisées).

Pergola : Petite construction formée de poteaux ou de colonnes et de poutrelles à claire-voie servant de support à des plantes grimpantes et formant un abri.

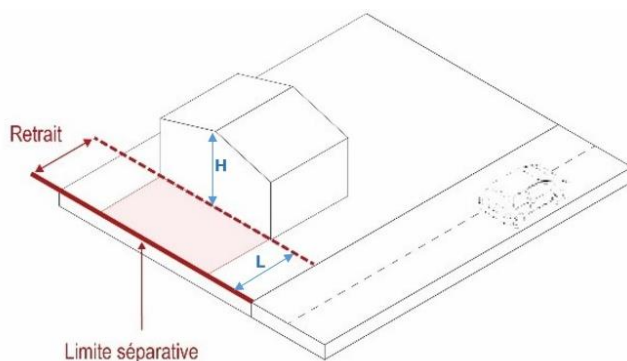
Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV) : Document de planification prévu pour assurer la sauvegarde et la mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). Il se substitue au PLU dans le périmètre du SPR.

Recul : Distance séparant une construction des emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à partir de la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Retrait : Distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à partir de la limite séparative en tout point de la construction. Il est défini soit par une distance fixe soit par l'expression de deux variables :

- La variable L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire la plus proche à l'altitude du sol existant ;
- La variable H : différence d'altitude entre ces deux points.



Surface de plancher (SDP) : Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. **Doivent être déduites** : les surfaces des trémies d'escalier, les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur, les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules, les surfaces des combles non aménageables et l'épaisseur des matériaux isolants. Pour les immeubles collectifs, doivent en plus être déduites : les surfaces des locaux techniques, les surfaces des caves ou des celliers annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune, la surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, après déductions des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures

Tonnelle : Petite construction de treillage, berceau couvert de végétation et formant un abri.

Unité foncière : Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie : Espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Zone humide : Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. [L.211-1](#) du code de l'environnement)

LES DISPOSITIONS COMMUNES

NOMENCLATURE DES ZONES DEFINIES PAR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones comprenant éventuellement des secteurs.

UA	Centre historique de Narbonne correspondant au Site Patrimonial Remarquable où le Plan Sauvegarde et de Mise en Valeur se substitue au PLU.
UB	Tissu urbain dense, à caractère patrimonial de type faubourgs aux franges du site patrimonial remarquable. Il se caractérise par un tissu mixte avec de nombreuses fonctions urbaines. Ce sont des îlots construits très urbains avec des cœurs d'îlots végétalisés. Les objectifs sont de préserver la morphologie urbaine et de favoriser le développement d'un véritable pôle urbain (hébergement, activités économiques et de services).
UC	Tissu urbain à caractère résidentiel, dans la première périphérie du centre urbain. Il est constitué d'un tissu à dominante pavillonnaire et pouvant accueillir ponctuellement des activités et des équipements publics ou d'intérêt général.
UC1	Les objectifs sont de permettre une évolution du tissu pavillonnaire existant et favoriser une densification raisonnée du tissu.
UC2	Les objectifs sont de maintenir le tissu pavillonnaire existant soumis à différentes contraintes ne permettant pas une forte évolution (topographie, paysage, réseaux, risques ...)
UD	Tissu urbain dense, à caractère résidentiel dans la première périphérie du centre urbain. Il est constitué d'un tissu à dominante collective et pouvant accueillir ponctuellement des activités et des équipements publics ou d'intérêt général.
UD1	L'objectif est de maintenir le tissu urbain dense existant.
UD2	L'objectif est de poursuivre la densification ou les mutations urbaines en cours.
UM	Tissu urbain dense, à caractère résidentiel situé majoritairement en entrée de ville. Il est constitué d'un tissu à dominante collective ou individuelle et pouvant accueillir ponctuellement des activités, des commerces et des équipements publics ou d'intérêt général. Les objectifs sont de faire muter ce tissu pour mettre une requalification urbaine passant notamment par une mixité des fonctions et un renouvellement urbain.
UE	Tissu urbain à caractère économique ou commercial situé en entrée de ville. Il se caractérise par des grandes parcelles et des grandes surfaces. Les objectifs sont de maintenir ces activités et de favoriser une image qualitative par une densification, une végétalisation et une mise en adéquation avec les besoins actuels et futurs.
UE1	Tissu urbain à caractère commercial situé en entrée de ville et caractérisé par des grandes surfaces.
UEa	Tissu urbain qui se caractérise par les installations de l'aérodrome.
UEq	Tissu urbain à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Il se caractérise par des opérations ponctuelles au sein du tissu créant des polarités urbaines. Les objectifs sont de maintenir ces activités et de permettre une évolution urbaine.
UEf	Tissu urbain à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Il correspond à l'emprise ferroviaire dans le secteur de la gare. L'objectif est de permettre la mise en place d'un PEM (Pôle d'Equipement Multimodal)
UI	Tissu urbain à caractère industriel. Il correspond au site de Malvés à nord du territoire soumise au risque technologique. Les objectifs sont de maintenir ces activités et d'améliorer l'intégration paysagère des installations et la sécurité du site.
UPq	Tissu urbain à caractère économique et portuaire. Il concerne le port de Plaisance à Narbonne Plage et Port la Nautique. Les objectifs sont de développer et de valoriser une mixité d'usage pour être le support de l'innovation et de la résilience.

UP1	Tissu urbain de Narbonne plage à caractère résidentiel. Il s'agit du tissu à dominante pavillonnaire sur le front de mer majoritairement en R+1. Les objectifs sont de réduire l'imperméabilisation et de favoriser une mutation des espaces par une densification et une végétalisation raisonnée
UP2	Tissu urbain au cœur de la station balnéaire de Narbonne Plage à dominante résidentielle en R+4 comprenant des axes stratégiques commerciaux. Les objectifs sont de permettre une mixité des fonctions pour un dynamisme économique et touristique.
UP3	Tissu urbain de Narbonne plage à caractère résidentiel. Il s'agit du tissu à dominante pavillonnaire à l'arrière-urbanisation de la station majoritairement en R+2. Les objectifs sont de permettre une évolution raisonnée du foncier en prenant en compte les enjeux paysagers (préservation, valorisation).
UP4	Tissu urbain de Narbonne Plage sur les versants boisés du massif de la Clape à dominante pavillonnaire où les enjeux paysagers sont importants.
1AU	Tissu urbain futur. Il s'agit des zones d'urbanisation futures identifiées comme stratégique pour la commune. Les objectifs sont de permettre une croissance urbaine et démographique de la commune en créant des zones permettant de répondre aux besoins en logements.
1AUEq	Tissu urbain futur à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général. Les objectifs sont de permettre une évolution urbaine et la création de futur équipement répondant aux besoins communaux.
A	Espace à caractère agricole. Il s'agit du couloir agricole de Narbonne principalement cultivé et identifié au registre parcellaire graphique. Ces terres agricoles sont protégées ou non par les protections environnementales de type sites classés ou inscrits, ZNIEFF... Les objectifs sont de pérenniser et de stimuler les activités agricoles et viticoles du territoire.
N	Espace à caractère naturel. Il s'agit des espaces naturels du territoire protégé ou non par les protections environnementales de type sites classés ou inscrits, ZNIEFF... Les objectifs sont de conserver et de valoriser les corridors, les réservoirs et les espaces naturels en assurant leur fonctionnalité.
N100	Espace à caractère naturel. Il s'agit de la bande littorale de cent mètres où seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées.
Nm	Espace à caractère naturel dans le Massif de la Clape comprenant les activités militaires.
NL	Espace à caractère naturel. Il s'agit des espaces remarquables induits par la loi Littoral (espace proche du rivage, espace remarquable, coupure d'urbanisation entre Narbonne et Gruissan...) Les objectifs sont de préserver les sites et les paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.
NL100	Espace à caractère naturel. Il s'agit des espaces remarquables du littoral comprenant les plages et la bande des 100 m induite par la loi littoral. L'objectif est de préserver l'urbanisation dans ce secteur sensible dans lequel le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement. Ce secteur permet également de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer.
Npv	Espace à caractère naturel. Il s'agit des fermes solaires situées aux alentours du site de Malvés. Les objectifs sont de permettre le développement et continuer l'usage des panneaux photovoltaïques existants.

ARTICULATION DES REGLES ET DU DOCUMENT

Pour chaque zone, le règlement écrit est divisé en trois chapitres :

- Chapitre A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Chapitre B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre C - Desserte des constructions

LE « CHAPITRE A - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » donne le type de construction possible et surtout sa vocation autorisée : agriculture, logement...

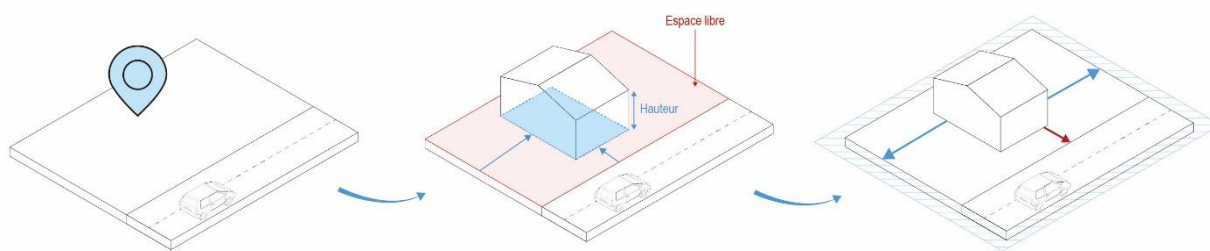
IL REpond A LA QUESTION « QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ET OU JE PEUX CONSTRUIRE » ?

Ce chapitre se compose d'un tableau récapitulatif par grandes destinations et un jeu de couleurs les possibilités constructibles de la zone puis de règles détaillant les conditions et les sous-destinations.

LE « CHAPITRE B - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » donne les règles de gabarits : la hauteur, l'emprise bâtie et l'implantation. Elle permet ainsi de donner lieu aux règles relatives à la volumétrie de la construction mais aussi comment elle s'insère dans son environnement proche. ELLE REpond A LA QUESTION : « COMMENT JE CONSTRUIS MA MAISON ? » avec dans un premier temps une partie sur les règles relatives à la construction en tant que tel (emprise, hauteur) et dans un second temps les règles relatives à ses abords (stationnement, à l'aspect extérieurs et aux espaces libres.)

Il se compose d'un tableau récapitulatif les règles par grandes destinations puis des règles écrites viennent préciser si nécessaire.

Enfin, LE « CHAPITRE C - Desserte des constructions » indique les règles relatives au « lien public » entre les constructions et répond AINSI A LA QUESTION « COMMENT JE ME RACCORDE ? ». Il aborde ainsi les règles relatives aux accès, à la desserte par les réseaux etc.



Dans chacune de ces zones, s'appliquent les dispositions particulières inscrites dans la partie 2 du présent règlement.

Les différentes zones figurent sur les documents graphiques. Outre le zonage, figurent différents outils graphiques dites prescriptions. Ces dernières viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle est alors constituée de prescriptions écrites et graphiques qui s'y rapportent – par exemple des retraits graphiques – le trait indiqué sur le plan de zonage va indiquer le point de départ du recul indiqué dans le règlement écrit.

- Soit se substituer au règlement écrit : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1 / Je détermine à l'aide du **plan de zonage**, la zone dont relève le terrain objet de mon projet et les règles graphiques qui y sont éventuellement identifiées ;

2 / Je lis les règles communes applicables à toutes les zones pour connaître les prescriptions à respecter – soit **les dispositions communes** ;

3 / Je lis les règles spécifiques à la zone dont relève le terrain objet de mon projet pour connaître les règles spécifiques à respecter – soit **les dispositions particulières** (par zone) ;

4 / Si mon projet est concerné par un élément patrimonial identifié au **règlement graphique** (plan de zonage), je lis également les règles spécifiques applicables au patrimoine, à respecter. Dans tous les cas, je respecte **les servitudes** qui peuvent être applicables, lesquelles sont constitutives de règles ;

5 / En plus du règlement, je consulte également le contenu de **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique** « trame verte et bleue » applicable sur l'ensemble du territoire et, si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre d'une **OAP sectorielle**, j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement.

NOTA : LES ILLUSTRATIONS DU PRESENT RÈGLEMENT ONT UNE FONCTION PEDAGOGIQUE ET EXPLICATIVE ET NE SONT PAS OPPOSABLES.

LES PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

LES 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.

LES REGLEMENTATIONS LIEES A LA CONSTRUCTIBILITE

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 :

- Le Droit de Préemption Urbain ;
- Les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

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.

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES ASSOCIEES AU PRESENT RÈGLEMENT

Le présent chapitre définit les outils graphiques utilisés au plan de zonage.

LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES, PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

Sur l'ensemble du territoire, 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.

Alignement d'arbres

Les alignements de voirie

Les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont protégées. L'objectif est d'assurer la conservation (le maintien, le renouvellement) et la mise en valeur de ces allées et alignements. Elle s'appuie sur une interdiction d'abattre et de porter atteinte à l'arbre, de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou plusieurs arbres de cette allée ou alignement d'arbres. Toutefois, certaines de ces actions peuvent être permises dans les cas suivants (selon les critères et modalités prévues par le code de l'environnement). ([Art. L350-3 du code de l'Environnement](#))

Les nouvelles voies de circulation doivent être bordées d'au moins un alignement d'arbres de haute tige de manière à assurer un ombrage continu sur la chaussée et le trottoir.

Les alignements significatifs

Des alignements significatifs sont repérés sur le plan de zonage. Ces derniers sont protégés et leur suppression totale n'est permise uniquement dans le cadre d'une opération d'intérêt général.

Dans les autres cas :

- La suppression partielle n'est autorisée qu'à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire au moins équivalent ou supérieur, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé ;
- Des ouvertures ponctuelles peuvent être autorisées sans obligation de compensation, pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur un élément de paysage particulier ou remarquable. ([Art. L151-19 du code de l'Urbanisme](#))

Espace Boisé Classé (EBC) et Espace Boisé Classé Significatif (EBS)

Le zonage du PLU identifie des espaces boisés, des forêts à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier.

Pour les secteurs ayant des co-visibilités sur les zones en eau de la commune, les espaces boisés ou les forêts sont classés en espace boisé classé significatif.

Ces classements interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ([Art. L113-1 du code de l'Urbanisme](#) et [Art. L121-27 du code de l'Urbanisme](#)).

Espace Paysager à Protéger – Zone humide (EPP)

Dans ces espaces correspondant aux zones humides : **seules les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide**, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique ([Art. L151-23 du code de l'Urbanisme](#)).

Servitude non altius tollendi

La délimitation de champs visuels notamment la cathédrale Saint-Just et la basilique Saint-Paul a permis d'établir une zone de non Altus tollendi donnant lieu à des hauteurs à ne pas dépasser dans les secteurs concernés. Ces règles graphiques sont annexées au présent règlement.

Cette disposition concerne les zones UA, UB, UC, UEq, UE1 et UM.

En outre, toutes les constructions doivent respecter la servitude de non altius tollendi annexé au présent règlement, afin de sauvegarder la visibilité de la Cathédrale Saint Just et la basilique Saint Paul. ([Art. L151-19 du code de l'Urbanisme](#))

Protection du patrimoine archéologique

En application du décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et de l'arrêté du Préfet de Région en date du 24 juillet 2003, 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. Ce document est disponible en annexe.

Patrimoine bâti et naturel

Les vestiges anciens et les arbres remarquables répertoriés dans la liste jointe en annexe sont identifiés au plan de zonage. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration et leur mise en valeur. ([Art. L151-19 du code de l'Urbanisme](#))

LES PRESCRIPTIONS URBAINES ET OPERATIONNELLES

Emplacement réservé

L'emplacement réservé est une servitude retranscrite dans le plan de zonage. La liste exhaustive est intégrée en annexe. ([Art. L151-41 du code l'Urbanisme](#))

Changement de destination

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 naturels, agricoles 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. ([Art. L.151-11 du code de l'Urbanisme](#))

Les documents graphiques du PLU de Narbonne identifient les domaines viticoles qui présentent un intérêt patrimonial ou architectural et dont le changement de destination 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.

Les différentes destinations autorisées sont : l'habitat, l'artisanat, la restauration et autres hébergements touristiques, à condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, dans la mesure où la destination concernée est permise au sein de la zone.

Marges de recul vis-à-vis des infrastructures de transports

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, le long de ces grands axes de transports, des marges inconstructibles sont instaurés afin de limiter les nuisances sonores, de favoriser une sécurité sur les axes, de faciliter l'entretien des voies. ([Art. L111-6 du code de l'Urbanisme](#))

Ainsi, les dispositions de l'arrêté préfectoral AP DDTM-SUEDT-MDD-2022-01 du 23/08/2022 pour les infrastructures routières et de l'arrêté préfectoral AP DDTM-SUEDT-MDD-2023-01 du 24/01/2023 pour les infrastructures ferroviaires portent un classement au bruit de ces infrastructures terrestres sur la commune. Ils identifient les axes concernés ainsi que le recul à respecter. Ce classement détermine également l'isolement acoustique des bâtiments à construire à leur voisinage disponible en annexe.

Orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs prédéfinis notamment sur l'habitat, les mobilités et l'économie.

Dans le cas où le terrain est situé **DANS UN SECTEUR OU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES SONT DÉFINIES, TOUT PROJET DOIT ETRE COMPATIBLE AVEC CES ORIENTATIONS.**

En outre, dès lors que des règles particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées ci-après.

Les OAP sont disponibles dans la pièce C du présent PLU.

L'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

Votée le 3 janvier 1986, la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral" vise à **CONCILIER PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DU LITTORAL**. (Art. L121-1 à L121-51 du code de l'Urbanisme)

Ainsi, au titre de la prise en compte des dispositions de cette dernière, le PLU a déterminé plusieurs prescriptions et zonage permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables littoraux.

Bande littorale des 100 m

Afin de préserver de l'urbanisation particulièrement sensible des rivages, des plages et des bords de mer, dans lequel le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement, l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

Il convient de préciser que l'interdiction prévue à l'article L.121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau selon l'article L.121-17.

Espace proche du rivage

Afin d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral et de favoriser l'urbanisation rétro-littorale, le PLU détermine une limite délimitant les espaces dits proche du rivage répertorié. Il s'agit d'espaces où la présence de la mer est très prégnante et où il convient de limiter l'étalement urbain. Cette limite correspond notamment à la délimitation des espaces en co-visibilité avec le rivage.

L'extension de l'urbanisation est limitée et se réalise uniquement en continuité des agglomérations et villages existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent et selon [l'Art. L.121-10 du code de l'Urbanisme](#), les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sont possibles sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination des constructions ou installations est interdit.

Espace remarquable

Le PLU détermine un zonage permettant de répertorier et protéger l'ensemble des espaces remarquables et significatifs des littoraux. Ces espaces sont repris dans le zonage NL du plan de zonage en accord avec [l'Art. L121-23 du code de l'Urbanisme](#) et devront respecter [l'Art. R121-5 du code de l'Urbanisme](#). Il est précisé que les prescriptions de la zone NL, ne sont en aucun cas plus restrictives que celles de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

Coupure d'urbanisation

Afin de de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer, les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation ([Art. L121-22 du code de l'Urbanisme](#)).

Le PLU de Narbonne identifie une coupure d'urbanisation entre Narbonne plage et Gruissan (secteur rouquette) classée en zone NL.

Dans celle-ci, repérés par un figuré spécifique sur le document graphique du règlement ; seules sont autorisés, en application des dispositions de la "Loi Littoral" ; des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation :

- Les équipements légers de sports et de loisirs sans possibilité d'imperméabiliser les sols,
- Les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.),
- La réfection, mise aux normes des bâtiments existants,
- Les installations liées aux lots de concessions de plage et démontables.

Les canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité

En application des articles [L.121-17](#) et [L.121-25 du code de l'urbanisme](#), dans la bande littorale et dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral, l'atterrage des canalisations des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité et leurs jonctions, sont autorisées lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie et répondent aux conditions fixées dans les articles susmentionnés du code de l'urbanisme.

LA PREVENTION DES RISQUES ET LA REDUCTION DE LA VULNERABILITE

La commune est soumise plusieurs risques dispose de quatre Plans de Prévention des Risques approuvés. Ils sont annexés au document du PLU dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique ».

Plan de Prévention des Risques Inondation (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.

Plan de Prévention des Risques Technologiques (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 Malvési. Il a été approuvé le 23 janvier 2013.

Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL)

Un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Narbonne approuvé 15 novembre 2016. Les zones réglementaires du PPRL tiennent compte de ces zones et de l'effet du changement climatique à horizon 2100.

Plans de Prévention contre les Risques d'Incendie de Feux de Forêt (PPRIFF)

Des Plans de Prévention contre les Risques d'Incendie de Feux de Forêt sont à l'étude sur le massif de Fontfroide, le massif de la Clape et leurs abords.

Débroussaillage

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° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 27 décembre 2023.

Le risque incendie de forêt a été analysé au niveau départemental. La commune est parcourue par des zones exposées à un aléa subi faible, moyen et fort. Pour rappel, il convient de :

Débroussailler et maintenir en état débroussaillé :

- Sur une profondeur de 50 mètres autour des constructions, y compris sur les fonds voisins.
- Sur 10 mètres de part et d'autre des voies d'accès.

Respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux suivants :

- N° 2013-352-0003 du 2 janvier 2014, relatif à l'emploi du feu, dès la phase de réalisation des travaux.
- N° DDTM-SAFEB-UFCB-2024-094 du 15 juillet 2024, portant sur la réglementation des travaux mécaniques dans le cadre de la prévention des incendies de forêt.

Depuis les incendies de 2013 et les préconisations issues du Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI), les espaces combustibles se sont étendus autour des massifs forestiers. La disparition progressive des grandes discontinuités agricoles, qui constituaient une barrière naturelle entre ces massifs, a accru la perméabilité inter-massifs et rendu la gestion des incendies beaucoup plus complexe. Ainsi, il convient de :

- Créer des coupures de combustible permettant de sécuriser les biens et les personnes.
- Faciliter la mise en défend des zones urbaines, par la délimitation d'espaces nécessitant des coupures de combustible ou des travaux DFCl. (Préemptions foncières, zonages spécifiques dans le PLU)

Périmètre de captage des eaux

Des périmètres de protection immédiate (PPI) et rapprochée (PPR) sont établis autour des installations de captage. Dans ces périmètres, tout propriétaire ou gestionnaire d'une installation, d'une activité, d'un ouvrage ou d'une occupation du sol réglementé qui voudrait y apporter une modification, devra :

- Se référer à l'ensemble des règles intégrés en annexe du présent document ;

Faire connaître son intention à l'autorité sanitaire en précisant les caractéristiques de son projet et notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau ainsi que les dispositions prévues pour parer aux risques.

Périmètre de protection des ateliers d'Occitanie

Un porter à connaissance a été transmis à la Ville en 2015 concernant l'installation classée de la société Les Ateliers d'Occitanie située dans la zone industrielle de Plaisance depuis 1973

Cette société exploite des unités de réparation, de modernisation et de dégazage de wagons.

Les phénomènes dangereux liés à des risques d'explosion, étudiés sur le site correspondent à des effets thermiques et de surpression.

Les préconisations au niveau urbanisme se sont limitées au phénomène dangereux prépondérant que constitue la surpression. Le plan de zonage des risques technologiques, joint en annexe 3 de ce porter à connaissance délimite les secteurs d'application de ces principes et de ces préconisations.

Conformément à la circulaire du 4 mai 2007 sur le porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, la présente annexe est prise en compte dans le présent règlement du PLU.

LES AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

DANS LE CAS OU DES REGLES SONT INDIQUEES DANS UNE ZONE SPECIFIQUE, CELLES-CI VIENNENT SE SUBSTITUER AUX DISPOSITIONS COMMUNES.

Dérogations pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

A l'exception de la règle sur les hauteurs, l'ensemble des règles édictées dans la partie sur les dispositions particulières du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sauf s'il en est fait mention explicitement.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent également des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code) et peuvent ainsi déroger aux règles précitées.

Enfin, les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tous les équipements d'intérêt collectif et services publics dont les antennes-relais doivent faire l'objet d'une intégration paysagère.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Dans toutes les zones, il convient de PRENDRE EN COMPTE TOUTES LES REGLEMENTATIONS SUR LE TERRAIN CONCERNE PAR LE PROJET : RÈGLEMENT ECRIT, REGLEMENTE GRAPHIQUE, SERVITUDE D'UTILITE... Pour faciliter la compréhension, il est possible de se référer au mode d'emploi du règlement en page 13 du présent document.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur, aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques, dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques délimités en annexe du PLU.

Dans toutes les zones, les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.) sont interdits ainsi que toutes excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

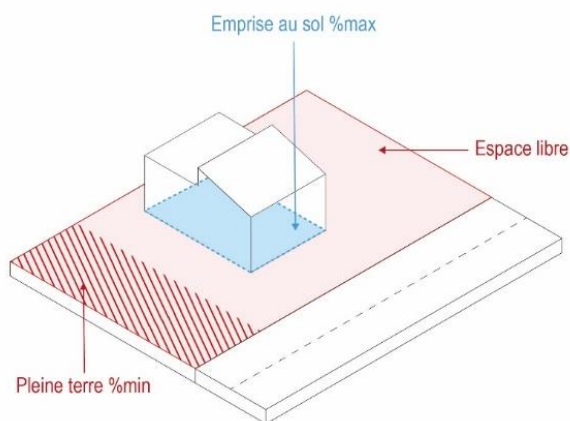
Les éoliennes sont interdites sur l'ensemble du territoire.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mentionnés dans la liste des servitudes.

Emprise au sol et espace libre



L'emprise au sol s'accompagne de la réglementation des espaces libres/de pleine terre. En effet, à l'échelle d'une unité foncière, plusieurs entrants doivent être pris en compte :

- L'emprise au sol indiquée en pourcentage maximum réalisable ;
- Les espaces libres qui incluent :
 - Les espaces de pleine terre indiqués en pourcentage minimum réalisable dans l'article concerné ;
 - Et les autres espaces.

Les espaces libres seront les plus perméables possibles, pour des questions environnementales (biodiversité et transparences hydrauliques).

Hauteur

La hauteur est définie dans le lexique du présent document : **Différence d'altitude mesurée verticalement entre le sol naturel existant avant travaux** d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet et un point de référence – égout de toiture ou à l'acrotère permettant d'exclure les éléments réalisés en retrait de la toiture et la toiture elle-même.

Elle ne s'applique pas aux éléments de superstructure (cage d'ascenseur, éléments techniques, souches de cheminée...).

Les hauteurs sont définies par zone selon les modalités d'application des règles du présent règlement, ou, dans des cas particuliers par une définition propre de la hauteur appliquée à la zone.

Les documents graphiques identifient des **hauteurs spécifiques qui viennent remplacer les règles générales édictées par zone.**

Les hauteurs indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être respectées.

Recours aux énergies renouvelables

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, agricole 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 et de l'accord de l'ABF dans les secteurs protégés.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture (sauf dans le périmètre délimité des abords ou périmètre de protection des monuments historiques) à condition d'être intégrés ou en surimposition à la couverture et être associés à l'architecture de la construction. Ils sont interdits en façades.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur des constructions

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Les demandes d'autorisation de travaux peuvent être refusées, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Lorsque des nouvelles constructions sont susceptibles de porter atteinte au paysage, des haies d'arbres doivent être plantées pour garantir leur intégration dans l'environnement, sauf impossibilité technique.

Les nouvelles lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain.

Les travaux de ravalement de façade ne sont pas soumis à autorisation d'urbanisme en dehors du site patrimonial remarquable, des sites classés et des périmètres de protection des abords des monuments historiques (ou périmètre délimité des abords).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Les logements en rez-de-chaussée mono-orientés sur l'espace public sont à éviter. Ils seront permis dans le cadre d'aménagement d'ensemble en lien avec des aménagements paysagers et d'espace public qualitatifs.

Façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles, exception faite si celles-ci sont justifiées par un parti architectural de qualité.

Lorsque les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies et emprises publiques existantes** ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique, c'est la totalité façade du bâtiment jusqu'à l'égout ou l'acrotère qui doit être à l'alignement. L'attique n'est pas concerné.

Les teintes des menuiseries et des éléments de serrureries devront être en harmonie avec les façades.

Les tons terre-clair, pierre-claire, gris matière sont préconisés en teinte dominante.

Les couleurs vives ne pourront être utilisées que ponctuellement. Elles pourront être employées par exemple pour mettre en valeur le parti architectural, marquer les entrées de bâtiments, accentuer des failles.

Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée dans le respect des dispositions générales des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, leur intégration dans l'environnement, et la préservation de la sécurité et accessibilité publique. **L'isolation par l'extérieur en rez-de-chaussée ne devra pas déborder sur l'espace public.**

Saillies

Les balcons, débords de toiture en saillie sur voie publique et privée sont autorisés d'une profondeur maximale de 80 cm. La hauteur depuis le sol ne peut être inférieure à 4,5 m. Néanmoins, lorsque l'emprise de la voie est au moins égale à 8 m et les largeurs de trottoirs au moins égales à 1,40 m, cette hauteur minimale peut être ramenée à 3,50 m du sol. Si l'emprise de la voie est inférieure à 8 m, les balcons sont limités à des garde-corps en saillie d'une largeur maximale de 16 cm.

Les saillies non fermées, les balcons et les escaliers extérieurs d'une profondeur maximale de 1 m sont autorisés dans les marges de recul déterminées par le présent règlement.

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 cm.

Les isolations des murs par l'extérieur en débord sur la voie publique ne sont autorisées qu'à partir d'une hauteur de 3,50 m mesurée du sol de l'espace public.

Toitures

Les matériaux de couverture utilisés doivent s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Les couvertures en pente seront en tuile dans les secteurs résidentiels.

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.

Edicules techniques

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public. La pose de climatiseurs sur console en façade sur rue est interdite.

Toutefois, les climatiseurs peuvent :

- être implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin, cave, combles...),
- être intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.
- être posés en balcon derrière le garde-corps sous réserve que le climatiseur soit dissimulé à la vue.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être implantées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtes aux lettres doivent être intégrées à la façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques, voire à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs.

Les boîtiers ou coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz, d'électricité doivent être encastrés dans le mur de façade ou dans le mur ou muret de clôture le cas échéant.

Clôtures

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

Elles devront respecter les prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

La hauteur des clôtures sera mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les clôtures devront être à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et futures, des limites séparatives ou le long de la limite de recul imposée.

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

Les murs de soutènements sont autorisés à condition que leur nécessité technique soit démontrée et ne devront pas dépasser une hauteur d'un mètre cinquante (1,5 m). La hauteur du mur de soutènement ne compte pas pour mesurer la hauteur de la clôture.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures sur voies et emprises publiques existantes ou futures

Elles doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 m dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts.

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1,20 m ; elle pourra être surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Les clôtures situées en angle de deux voies publiques

La réalisation d'un pan coupé est exigée pour des raisons de sécurité si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur à 90°. Il est interdit si l'angle formé entre les deux voies publiques est supérieur à 90°.

Les clôtures en limites séparatives

Elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être en mur plein.

Le doublage végétal des clôtures seront constitués d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

L'ensemble des espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les arbres dont la circonférence du tronc mesurée à 1m50 du sol est supérieure à 80 cm, doivent être conservés sauf pour des raisons phytosanitaires ou cas exceptionnel justifié par des contraintes techniques (sécurité...).

Les nouvelles plantations doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace perméable (topographie, la géologie et la configuration du terrain, notamment pour limiter le phénomène de ruissellement) et dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

Les écrans végétaux des aires de stockage seront constitués d'arbres ou de plantes à feuilles persistantes.

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.

Les espèces préconisées (essences locales adaptées au climat narbonnais, rustiques, résistantes à la sécheresse, aux vents et à la salinité et les essences proscrites peuvent être consultées dans l'OAP Trame Verte et Bleue.).

Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1ha, au moins 10 % du terrain doivent être traités en espace libre, **d'un seul tenant**, commun à tous les lots, et plantés. Cet espace libre commun doit occuper une position centrale dans l'emprise de l'opération.

Stationnement

Véhicule léger

Modalité de réalisation

Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions d'une construction existante. Pour les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire excepté en cas : - d'accroissement du nombre de logements - de création de surface de plancher supplémentaire

Les places de stationnement existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées pour les logements ou la surface de plancher créés.

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions, le type de véhicule et la localisation du projet.

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

En cas de pluralité de destinations, le nombre total de places de stationnement est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement. Elles devront être, autant que possible traitées avec des matériaux perméables (sauf impossibilités techniques).

Les groupes de garages individuels doivent disposer d'une aire de manœuvre suffisante à l'intérieur de la parcelle 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 places de stationnement des visiteurs dans les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC...) seront réparties par groupe et feront l'objet d'un traitement paysager.

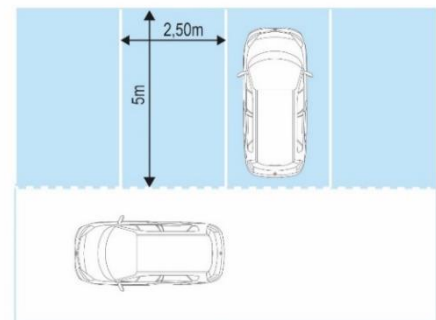
Mode de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement calculé n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre supérieur. Le nombre de places de stationnement exigé par le PLU doit être interprété comme un nombre minimum à réaliser et non pas comme un nombre exact.

Exemple : un projet de maison individuelle peut prévoir 3 places de stationnement alors que le PLU en exige 2.

Si la règle impose la création d'une aire de stationnement par tranche de m² ou par tranche de nombre de logement, alors une place est exigée pour chaque **tranche entamée**.

Exemple : 1 place pour 80 m² de sdv -> si la surface de plancher créée est de 90 m² alors il faudra réaliser 2 places de stationnement.



Dimensions des places

Les places véhicules légers créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes : 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

LA REGLEMENTATION EST DEFINIE CI-DESSOUS. DANS LE CAS OU DES REGLES SONT INDIQUEES DANS UNE ZONE SPECIFIQUE, CELLES-CI VIENNENT SE SUBSTITUER A LA DESTINATION CONCERNEE AU TABLEAU DES DISPOSITIONS GENERALES.

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	NORMES DE STATIONNEMENT
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction des besoins de l'exploitation agricole ou forestière.
	Exploitation forestière	
HABITAT	Logement	- Habitat individuel : 2 places par logement - Habitat collectif : 2 places par logement + 1 place visiteur + 1 place visiteur par tranche de 10 logements - Lotissement : 2 places non closes par logement + 0,5 place visiteur par logement
	Hébergement	- Maison de retraite : 1 place pour deux lits - Résidence sénior : 1 place par logement + 1 place visiteur + 1 place visiteur par tranche de 10 logements - Résidence universitaire et foyer de travailleur : 1 place par chambre universitaire ou par logement + 1 place visiteur + 1 place visiteur par tranche de 10 logements
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 50 m ² de sdv
	Restauration	Si salle de restaurant ≤ 100m² : Non réglementé

		Si salle de restaurant >100m² : une place par 10 m² de salle de restaurant.
	Commerce de gros	1 place pour 50 m ² de sdp
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 50 m ² de sdp
	Cinéma	1 place pour 3 sièges de spectateur
	Hôtels	1 place pour 2 chambres
	Autres hébergements touristique	Résidence tourisme et village de vacances : 1 place pour 3 chambres
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 80 m ² de sdp Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	- Établissement d'enseignement : Ø Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction des besoins de l'établissement. - Hôpital et clinique : 1 place pour 2 lits
	Lieux de culte	1 place pour 80 m ² de sdp
	Etablissement sportif	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	1 place pour 80 m ² de sdp
	Entrepôt	Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m ² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m ² .
	Bureaux	1 place pour 40 m ² de sdp
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement exigé est déterminé en fonction de la nature de la construction, de sa situation géographique, de la qualité de la desserte en transport collectif, ainsi que des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 40 m ² de sdp

Cycles (vélo)

Le stationnement des cycles devra se conformer aux articles R-113-11 à R113-18 et L113-18 à L113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Il devra notamment prendre en compte les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Conditions d'accès

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.

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. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

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

Le nombre d'accès sur la voirie devra être limité au strict nécessaire pour des raisons de sécurité routière.

Les accès donnant sur les voies départementales, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés. Tout accès sur une voie départementale en et hors agglomération suppose l'accord préalable du gestionnaire (Département).

Caractéristiques des voies et des accès

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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 afin d'assurer la visibilité en entrée et sortie. Elle ne devra pas être masquée par de la végétation ou des murs.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement et eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention...) est strictement interdit.

Un assainissement autonome pourra être admis dans l'attente de la réalisation d'un réseau public et sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Les constructions et les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer la gestion à la parcelle des eaux pluviales (infiltration quand le sol le permet, rétention à la parcelle). Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau public pourront être acceptés dans certaines conditions. En revanche, le rejet des eaux pluviales dans les réseaux d'eaux usées est pros crit.

Le rejet des eaux usées non traitées dans les eaux superficielles et ouvrages de gestion des eaux pluviales (cours d'eau, fossés, réseaux séparatifs eaux pluviales, bassins de rétention...) est strictement interdit.

Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus selon des méthodes alternatives : noues végétalisées, chaussée drainante....

Les bassins de rétention ou d'infiltration devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site (traitement paysager). Ils doivent être positionnés hors zone inondable.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte la protection des eaux souterraines et respecter les réglementations en vigueur.

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

Lorsque le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

Pour les projets générant une imperméabilisation sur plus de 150 m² ou une imperméabilisation représentant au moins 70 % de la surface de la parcelle, le dimensionnement sera justifié par une notice hydraulique détaillée et des tests de perméabilité. Le service compétent du Grand Narbonne pourra être contacté pour obtenir les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales. A titre informatif, en cas d'impossibilité justifiée d'infiltration à la parcelle, les structures de rétention devront respecter le dimensionnement minimal suivant :

- Occurrence de pluie centennale.

- Un ratio de dimensionnement de 100 L/m² imperméabilisé en sus de l'imperméabilisation initiale du site.
- Un débit de fuite de 7 L/s.

Pour les projets dans les zones d'activité, lotissements, et toute procédure d'urbanisme ou d'aménagement ayant fait l'objet d'un dossier réglementaire (déclaration ou autorisation au titre des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement) ou d'une étude hydraulique, le pétitionnaire, son architecte et bureau d'études, devront prendre en compte les hypothèses de dimensionnement en vigueur.

Défense contre l'incendie

Les besoins en matière de défense contre l'incendie doivent être pris en compte dans tout projet de construction et d'aménagement et notamment pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie.

Les caractéristiques minimales des voies et accès sont requises selon la réglementation en vigueur, pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (électricité, téléphonie, fibre...) sauf impossibilité technique.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

LIGNES HAUTE TENSION : Des bandes de précautions de part et d'autre des lignes haute tension ont été définies (20m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts identifiées dans le plan des servitudes). Dans ces bandes, la construction d'établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) est exclue.

Collecte de déchets

Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans, les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.

En effet, les dimensions et besoins des conteneurs nouvellement créés devront avoir les caractéristiques édictées par la Ville de Narbonne et/ou la communauté d'agglomération du Grand Narbonne.

Dans le cadre d'une opération d'habitat collectif ou d'activités, les besoins de présentation et d'accès au conteneur devront être limités et convenus au préalable avec la Ville.

Numérique

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.

Réseau de chaleur

Il est préconisé le raccordement au réseau de chaleur urbain existant.

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES URBAINES

UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au Site Patrimonial Remarquable (SPR). C'est le centre historique de Narbonne.

ELLE EST COUVERTE PAR UN PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV)

C'est un document d'urbanisme que se substitue au PLU. Les règles urbaines applicables sont donc éditées dans le PSMV.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRi). Ainsi, 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.

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la première couronne du tissu urbain.

Elle dispose d'une morphologie urbaine patrimoniale à préserver de type Faubourg.

Elle est aux franges urbaines du PSMV avec un caractère architectural important.

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

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRi). Ainsi, 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.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration » et au « commerce de gros » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et la cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement des voies et emprises publiques existantes** ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier :

Les piscines et bassins de rétention enterrés devront 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.

Implantations des constructions par aux limites séparatives

En bande principale de 16 m

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

En bande secondaire (au-delà des 16 m)

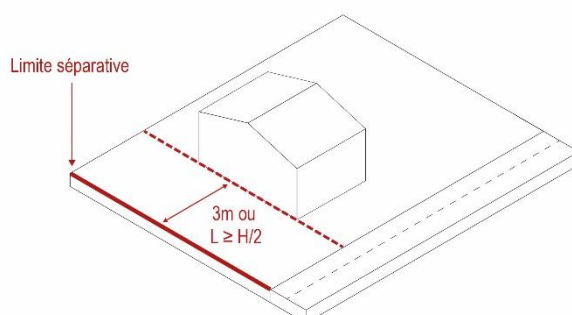
Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Les constructions **peuvent être implantées sur une limite séparative si :**

- Leur hauteur n'excède pas 3,5 m ;
- Ou si elles sont adossées à une construction existante de même gabarit.

Fond de parcelle

Les constructions doivent respecter une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égal à **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**



Cas particulier :

Cette disposition ne sera pas appliquée pour les parcelles ayant une profondeur égale ou inférieure à 16 m, sous réserve que la construction soit édifée sur la limite séparative de fond de parcelle.

Les parcelles situées à l'angle de 2 voies n'ont pas de fond de parcelle.

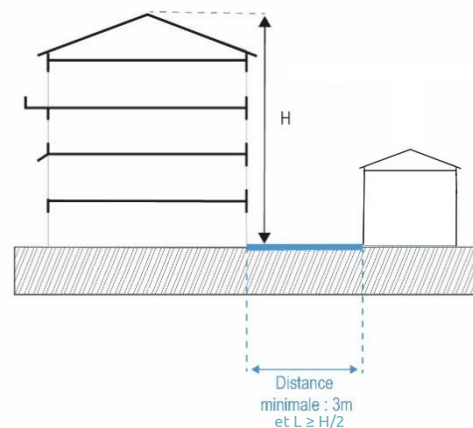
Les piscines et bassins de rétention enterrés devront être implantés avec un retrait minimum de 1 m par rapport limites séparatives.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les façades de chacun d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé (**$L \geq H$**).

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 (**$L \geq H/2$**).

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation situés sur un même fond ne peut être inférieure à 3 m.



Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **80% de la superficie totale de l'unité foncière**.

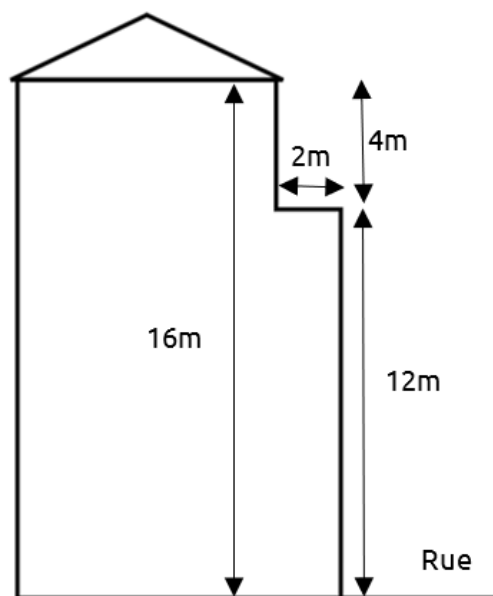
Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 m.

Elle ne sera pas supérieure à deux fois la largeur de la voie (d'alignement à alignement) soit **$H = 2 \times \text{Largeur de la voie}$** , sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique (Cf. plan des non altius tollendi annexé au présent règlement).

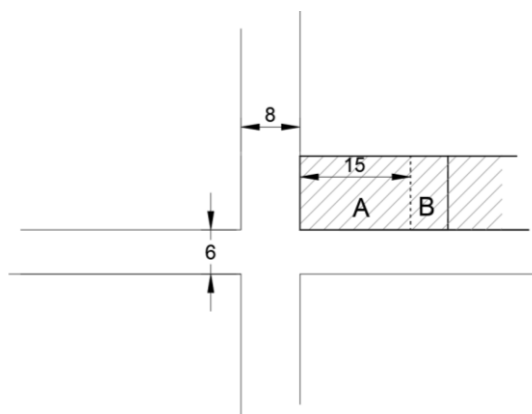
Pour les constructions concernées par une hauteur graphique de 12 m, une hauteur supérieure respectant la hauteur maximale de 16 m, pourra être tolérée si les bâtiments présentent un retrait minimum sur rue de $H/2$ de la hauteur supplémentaire.

Exemple : si la construction fait 16m, la différence de hauteur est de $4m/2$ soit un retrait de 2m.



Cas particulier :

Si la construction est édifiée à l'angle de 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 m, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée).



A : Partie du bâtiment pouvant faire 16 m de hauteur (2 x la largeur de la voie la plus large) sur une longueur de 15 m, le long de la voie la plus étroite

B : Partie du bâtiment pouvant faire 12 m de hauteur soit 2 fois la largeur de la voie

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Toitures

Les couvertures devront respecter une pente 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

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Saillies

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Au moins **10% de l'unité foncière devra être constituée de pleine terre.**

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers périphériques, en extension du cœur historique.

Il s'agit d'un tissu à dominante pavillonnaire pouvant accueillir ponctuellement des activités et des équipements publics, de densité moyenne constitué de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles ainsi que de l'habitat collectif.

La zone UC est divisée en deux sous-secteurs :

- le secteur UC1 en contact avec les faubourgs et le tissu historique dont l'objectif est de réaliser une densification maîtrisée,
- le secteur UC2 composant les extensions plus récentes (XXI^{ème} siècle) du tissu et dont les contraintes sont nombreuses (problématiques de risques, de réseaux, de topographie...).

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRi) et au Plan de Prévention du Risques technologique (PPRt). Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUSS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE FORESTIERE ET	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ACTIVITES SERVICES ET DE	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergement touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Autres équipements recevant du public			X
	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail, à la restauration et à la cuisine dédiée à la vente en ligne » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et à la cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et sous réserve que leurs surfaces de vente ne soient pas supérieures à 800 m².

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)		X
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du

domaine public des routes départementales. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI et du PPRL.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

Sous-occupation « Installation de panneaux photovoltaïques au sol » : ne sont admis que les installations faisant l'objet d'un traitement paysager et ne portant pas atteinte au voisinage.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans un **recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques** existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les reculs graphiques :

- 15 m minimum de l'axe des routes départementales ;
- 40 m minimum de l'axe de la RD 6009 et de la RD 6009a ;
- 100 m minimum de l'axe des autoroutes ;
- 4 m sur l'avenue de la Corniche et l'avenue des Hauts de Narbonne.

Cas particulier :

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment :

- Lorsque le projet de construction nouvelle s'adosse ou jouxte des constructions existantes, 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.
- Lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (lotissement).
- Lorsque le projet de construction consiste à une surélévation et/ou extension de bâtiments implantés différemment, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées conserve le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

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 0,60 m par rapport au terrain naturel, ils devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,60 m, ceux-ci pourront être implantés avec un recul minimum de 1 m de l'alignement.

Les balcons d'une profondeur maximale de 1 m, peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

La construction joignant la limite séparative est admise dans les conditions suivantes :

- Lorsque le projet s'adosse strictement à une construction existante en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 m ce bâtiment voisin existant,
- 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,
- Lorsque la partie de la construction dans la marge de retrait présente une hauteur maximale de 3,50 m.

Les piscines et bassins de rétention enterrés, dont la hauteur dépasse 0,60 m par rapport au terrain naturel, ils devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,60 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 m 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.

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

La distance horizontale entre les constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L \geq H/2$.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Lorsque la zone UC est concernée par le risque inondation, il conviendra de respecter les prescriptions du PPRI.

Dans le secteur UC1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie totale de l'unité foncière**.

Dans le secteur UC2, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30% de la superficie totale de l'unité foncière**.

Hauteur des constructions

Pour les constructions à vocation d'équipement d'intérêt collectif et services publics, la hauteur est portée à 12 m, sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.

Dans le secteur UC1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m soit R+2, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique**.

À l'intérieur d'un plan de masse intéressant un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3000m², la hauteur fixée ci-dessus pourra être portée à 12 m.

Dans le secteur UC2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m soit R+1, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Toitures

Les couvertures devront respecter une pente 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 est 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

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Saillies

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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).

Dans le secteur UC1, au moins 20% de l'unité foncière devra être constituée d'espaces de pleine terre.

Dans le secteur UC2, au moins 30% de l'unité foncière devra être constituée d'espaces de pleine terre.

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs en périphérie dont la morphologie urbaine est plus dense. Il s'agit d'un tissu à dominante résidentiel à forte densité pouvant accueillir ponctuellement des activités et des équipements publics.

La zone UD est divisée en deux sous-secteurs :

- Le secteur UD1 avec des logements collectifs ayant d'ores et déjà mutée ;
- Le secteur UD2 avec des logements collectifs en cours d'aménagement correspondant à la ZAC Les berges de la Robine. Cette zone se caractérise par une bonne desserte par les transports en commun et la présence en nombre de places de stationnement pour véhicules motorisées et cycles qui vont faire l'objet d'un paysagement dans le cadre de la ZAC.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRI). Ainsi, 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.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET DE ACTIVITES SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE,	Industrie	X		
	Entrepôt	X		

SECONDAIRE TERTIAIRE	OU	Bureau			X
		Centre de congrès et d'exposition			X
		Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Dans le secteur UD1,

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « Restauration », à la « Cuisine dédiée à la vente en ligne » et au « commerce de gros » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Dans la zone UD,

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UD1,

Les constructions doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement** des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- Soit en respectant **un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier :

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment :

- Lorsque le projet de construction nouvelle s'adosse ou jouxte des constructions existantes, 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.
- Lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (lotissement).
- Lorsque le projet de construction consiste à une surélévation et/ou extension de bâtiments implantés différemment, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou voies privées conserve le même recul que la construction existante ou respecte les règles établies ci-dessus.

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 0,60 m par rapport au terrain naturel, ils devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,60 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement.

Les balcons d'une profondeur maximale de 1 m, peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées.

Dans le secteur UD2,

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées est libre.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UD1,

Les constructions pourront être implantées :

- Soit **sur les limites séparatives** à l'exception des limites de fond de parcelle ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Les piscines et bassins de rétention enterrés, dont la **hauteur dépasse 0,60 m par rapport** au terrain naturel, ils devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,60 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 m 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.

Dans le secteur UD2,

Non réglementé

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

Dans le secteur UD1,

La distance horizontale entre les constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L \geq H/2$.**

Dans le secteur UD2,

Non réglementé

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UD1, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie totale de l'unité foncière.**

Dans le secteur UD2, l'emprise au sol des constructions est non réglementée.

Hauteur des constructions

Dans le secteur UD1, la hauteur des constructions est limitée à 15 m soit R+4, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Dans le secteur UD2, la hauteur des constructions est limitée à 21 m.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « Hôtel », la hauteur pourra être portée à 23m sous condition que le dernier niveau soit traité avec une part significative de terrasses, végétation, paroi transparente en rupture avec le vocabulaire architectural des étages inférieurs.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Toitures

Dans le secteur UD1, les couvertures devront respecter une pente 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.

Dans le secteur UD2, les toitures terrasses sont obligatoires. Aucun autre type de toiture n'est accepté.

Façades

Dans le secteur UD1, les balcons sont autorisés dans les marges de recul observées en façade ou limites latérales. Leur largeur ne peut excéder 1 mètre.

Dans le secteur UD2,

Non réglementé

Clôtures

Dans le secteur UD1,

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UD2,

Non réglementé

Saillies

Dans le secteur UD1,

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UD2,

Non réglementé

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UD1, au **moins 20% de l'unité foncière** devra être constituée d'espaces de pleine terre.

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).

Dans le secteur UD2, non réglementé.

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UD2, le nombre de place de stationnement pour les véhicules légers exigé dans le cadre des projets de constructions à usage d'habitation est de 1,5 place par logement.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « Résidence sénior », le nombre de place de stationnement pour les véhicules légers exigé est de 1 place pour 2 logements.

Pour les constructions relevant de la sous-destination « Hôtel » (pouvant accueillir des surfaces annexes tel que restaurant, salle de séminaire, bar, piscine...), seul le besoin lié au nombre de chambres sera pris en compte dans le calcul du nombre de place de stationnement dans la limite de 130 places.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE correspond aux zones à vocation économique

Il s'agit d'une zone présentant plusieurs types d'activités économiques comme : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux.

Cette zone UE comprend un secteur UE1 dont la vocation est à dominante commerciale notamment à Plaisance ou Bonne source et un secteur UEa destiné aux installations de l'aérodrome.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRI). Ainsi, 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.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Dans la zone UE hors secteur UEa,

Sous-destination « Logement » et « Hébergement » : sont autorisées les constructions à vocation d'habitat sous condition que leur présence soit nécessaire au fonctionnement de l'activité (gardiennage, logement de fonction etc.)

Sous-destination « commerce de gros » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Industrie » : peuvent être admises 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, ainsi que l'extension limitée des établissements déjà implantés dans la zone.

Sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » : sont autorisées les constructions à usage d'hôtellerie l'agrandissement ou l'aménagement des constructions, 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. En revanche, les villages de vacances sont interdits.

Dans le secteur UEa,

Sont uniquement possible les constructions et installations liées aux activités aéronautiques et leurs annexes **sous réserve** qu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIO NS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)		X
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

Sous-occupation « Installation de panneaux photovoltaïques au sol » : sont admis uniquement dans le secteur concerné par le PPRi - toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. Ces installations tiendront compte, à minima, des critères définis dans l'arrêté du 29 décembre 2023.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier :

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.

Seules les constructions ou installations de superstructure, tels les transformateurs EDF, les postes de distribution de télécommunication, les locaux conteneurs... nécessaires à la desserte en réseau de la zone d'activités 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.

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

Les reculs graphiques

- 50 m de l'axe des autoroutes ;
- 35 m de l'axe de la RD 6009 et 75 m au niveau du giratoire formé par les RD 6009 et RD 607 ;
- 35 m de l'axe du canal de la Robine ;
- 15 m des rues Desmoge, Badu et Pollet ;
- 23 m du Boulevard de Creissel.

Certains secteurs sont situés en limite de l'autoroute par conséquent les constructions devront respecter un recul conforme à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UE, les constructions pourront être implantées :

- soit **sur les limites séparatives** ;
- soit en respectant la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, d'au moins 3 m et jamais

inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Dans le secteur **UE1**, Les constructions doivent être implantées soit en limite(s) séparative(s), soit en respectant un retrait minimum de **5 m entre lots ou entre lots et espaces publics.**

Dans le secteur **UEa**, Les constructions doivent être implantées à une distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, supérieure ou égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout le plus élevé sans être inférieure à 5 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 5 m.**

Dans la zone **UE**,

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 m de la limite séparative.

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

La distance horizontale entre les constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L = H/2$.**

Dans le secteur **UEa**, La distance horizontale entre les constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 8 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 8 m.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur **UE** et **UE1**, L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie totale de l'unité foncière.**

Pour le secteur **UEa**, L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **50% de la superficie totale de l'unité foncière.**

Hauteur des constructions

Dans le secteur **UE** et **UEa**, la hauteur des constructions est limitée à 15 m soit R+4, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Dans le secteur **UE1**, la hauteur des constructions est limitée à 12 m soit R+3, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Façades

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.

Une attention particulière sera portée au traitement des façades et espaces libres ou aires de stockage vues depuis l'autoroute A9.

Les dépôts ou aires de stockage sont autorisés, 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.

Clôtures

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, les clôtures sur voie et emprise publique, voie privée et limite séparative peuvent être en mur plein et leur hauteur maximale est fixée 2,50 mètres.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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).

Pour le secteur UE, au moins **10% de l'unité foncière** devra être constituée d'espaces de pleine terre.

Pour le secteur UE1, au moins **20% de l'unité foncière** devra être constituée d'espaces de pleine terre.

Pour le secteur UEa, non réglementé.

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Aucun accès direct ne sera toléré sur le Boulevard de Creissel.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Assainissement :

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.

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

UEQ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEq correspond principalement à l'implantation d'équipements publics notamment ferroviaires, scolaires et sportifs et les cimetières.

Elle dispose d'un sous-secteur UEf, sur le secteur gare pour le PEM (Pôle d'Équipement Multimodal).

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRi). Ainsi, 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.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Sous-destination « logement » et « bureau » : sont autorisées les constructions à vocation de logement et bureau sous condition que leur présence soit nécessaire au fonctionnement des équipements (gardiennage, fonction publique etc.) ou liée à un projet urbain autour de la gare ferroviaire.

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration », « Cuisine dédiée à la vente en ligne » et au « commerce de gros » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et la cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : sont admis

- Les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI.
- Les ouvrages, constructions, installations, y compris classées, dépôts, affouillements et exhaussements de sols, nécessaires à l'activité autoroutière dans le cadre de l'élargissement à 2x3 voies de l'A61 et les aménagements qui y sont liés.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier

Quand le projet jouxte une construction existante la construction projetée peut s'aligner sur celle-ci si elle observe le même recul.

Les reculs graphiques :

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.

Certains secteurs sont situés en limite de l'autoroute par conséquent les constructions devront respecter un recul conforme à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit **en limite séparative** (d'une limite à l'autre ou sur une seule limite) ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

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

Non réglementé

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 15 m soit R+4, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Pour le sous-secteur UEf, La hauteur des constructions est limitée à 21 m, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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).

Clôtures

La partie du règlement concernant les dispositions communes relative aux clôtures ne s'appliquent pas dans cette zone. Les clôtures doivent toutefois faire l'objet d'une intégration paysagère.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

UI

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UI correspond à la zone industrielle de Malvés.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRi) et au Plan de Prévention du Risques technologique (PPRt). Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement	X		
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions applicables

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Industrie » et « entrepôt » : Ils doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES	X	
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)		X
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » et « Installation de panneaux photovoltaïques au sol » : Ils doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 5 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 5 m.**

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

Non réglementé.

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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).

Clôtures

La partie du règlement concernant les dispositions communes relative aux clôtures ne s'appliquent pas dans cette zone. Les clôtures doivent toutefois faire l'objet d'une intégration paysagère.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Assainissement

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.

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

UM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UM correspond à des secteurs de mutation.

C'est un tissu à dominante résidentielle, situé en entrée de ville ou dans des secteurs stratégiques de la ville favorisant ainsi une recomposition urbaine.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention du Risques Inondation (PPRI). Ainsi, 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.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement			X
	Hébergement			X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration » et au « commerce de gros » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et cuisine dédiée à la vente en ligne à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : sont admis

- Les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à **l'alignement des voies et emprises publiques existantes** ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- Soit en **respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques** existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Certains secteurs sont situés en limite de l'autoroute par conséquent les constructions devront respecter un recul conforme à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s),**
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

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

La distance horizontale entre les constructions sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L \geq H/2$.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **60% de la superficie totale de l'unité foncière.**

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 16 m sans dépasser R+4, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

Toitures

Les couvertures devront respecter une pente de l'ordre de 25% à 35%.

Les couvertures en terrasse et les toitures terrasses 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

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Saillies

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Au moins **20% de l'unité foncière** devra être constituée d'espaces de pleine terre.

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).

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond à la station balnéaire de Narbonne Plage et le port de la Nautique.

La zone UP est divisée en cinq secteurs :

- Le secteur UPq comprenant le tissu économique des ports (Ports de Narbonne Plage et de la Nautique) ;
- Le secteur UP1 comprenant le tissu pavillonnaire de front de mer à dominante résidentielle en R+1 ;
- Le secteur UP2 comprenant la deuxième ligne urbaine de la station balnéaire à dominante résidentielle mais avec les axes stratégiques commerciaux avec notamment du R+4 ;
- Le secteur UP3 comprenant l'arrière-urbanisation de la station à dominante résidentielle en R+2.
- Le secteur UP4 correspond au lieu-dit des Foulquines à l'entrée Sud de la station à dominante résidentielle en R+1 sur versant boisé.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		X (UPq uniquement)	
	Entrepôt		X (UPq uniquement)	
	Bureau		X	

	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Dans le secteur UPq, sont autorisées les dépendances du domaine public portuaire, que des ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

Destination « Habitat »:

Dans le secteur UPq, les constructions ne sont autorisées qu'à condition d'être liées au fonctionnement du port (logements de fonction liés à l'exploitation du port).

Dans les secteurs UP1, UP2 et UP3, les constructions pour le logement et l'hébergement ainsi que pour les bureaux sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », au « commerce de gros », à la « restauration » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » :

Dans les secteurs UP1, UP2 et UP3, sont autorisées à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leurs surfaces de vente ne soient pas supérieures à 800 m²

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	

INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-condition « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRL.

Sous-condition « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UPq, les constructions doivent être implantées :

- **À l'alignement** ;
- Ou en respectant un **recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur UP1, les constructions doivent être implantées en respectant un **recul minimum de 4 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans les secteurs UP2, UP3 et UP4, Les constructions doivent être implantées **en respectant un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier :

- La surélévation ou l'extension de bâtiments implantés différemment est néanmoins possible. La construction doit conserver le même recul.
- **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 reculs graphiques :

- Le long de l'avenue des Cigales et la promenade du port, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Le long du Boulevard de la Méditerranée, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UPq, les constructions pourront être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s)** ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Dans les secteurs UP1, UP3 et UP4, les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Dans le secteur UP2, les constructions doivent être implantées :

- **Soit en limite(s) séparative(s)** ;

- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 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.

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

Dans les secteurs UPq et UP2, non réglementé.

Dans les secteurs UP1, UP3 et UP4, la distance horizontale entre les constructions d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L \geq H/2$.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

Dans le secteur UPq, non réglementé.

Dans les secteurs UP1 et UP4, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

Dans les secteurs UP2 et UP3, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

Dans le secteur UPq, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'exception des équipements techniques portuaires (grue de matage, portiques de mise à l'eau...).

Dans les secteurs UP1 et UP4, la hauteur des constructions est limitée à 7 m soit R+1.

Dans le secteur UP2, la hauteur des constructions est limitée à 15 m soit R+4.

Dans le secteur UP3, la hauteur des constructions est limitée à 10 m soit R+2.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Toitures

Les couvertures devront être en tuile avec une pente de l'ordre de 25% à 35% et couvrir au moins 70 % de la toiture.

Les couvertures en terrasse peuvent être autorisées sur les bâtiments annexes et les immeubles. 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.

Les couvertures en terrasses des maisons individuelles ne doivent pas dépasser 30 % de la toiture.

Façades

Dans les secteurs UP1 et UP2, les matériaux utilisés devront être résistants à la poussée des vagues lorsque la construction est située en front de mer.

Dans le secteur UPq, pour éviter les réverbérations, les matériaux utilisés devront favoriser l'utilisation des teintes mates, non brillantes et non réfléchissantes. Les enduits blancs, les couleurs vives et les « tons pierres » sont à éviter.

Clôtures

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UPq,

Pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, les clôtures sur voie et emprise publique, voie privée et limite séparative peuvent être en mur plein et leur hauteur maximale est fixée 2,50 mètres.

Saillies

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans le secteur UPq, non réglementé.

Dans le secteur UP1, au moins 40% de l'unité foncière devra être constituée d'espace de pleine terre.

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).

Dans les secteurs UP2, UP3 et UP4, au moins 30% de l'unité foncière devra être constituée d'espace de pleine terre.

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).

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

ZONES D'URBANISATION FUTURE

1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est identifiée comme du potentiel urbanisable pour différentes raisons :

- La desserte en réseaux ;
- La connexion au tissu existant ;
- Les projets en cours sur la commune.

Dans cette zone, les constructions y sont autorisées sous conditions édictées par l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

Les opérations d'aménagement doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone est soumise aux Plans de Prévention du Risques Inondation (PPRI). Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma	X		
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureaux			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Pour toutes les destinations et sous destinations : Les extensions de toutes constructions existantes sont autorisées sous conditions :

- Qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'aménagement futur de la zone défini dans l'OAP.

Pour la destination habitat : Les constructions à vocation habitat y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les orientations d'aménagement et de programmation.

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration » et au « commerce de gros » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et selon les orientations d'aménagement et de programmation et à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leurs surfaces de vente ne soient pas supérieures à 800 m².

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations (notamment pour réaliser les piscines) et exhaussements à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- À l'alignement ;
- Ou en respectant un **recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les retraits graphiques :

- 15 m minimum de l'axe le long routes départementales (autres que les RD 6009, 6113, 607 et 168),
- 75 m minimum de l'axe le long des RD 6009, 6113, 607 et 168,
- 100 m minimum de l'axe le long des autoroutes.

Cas particulier :

- Le long des voies privées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations) ; l'implantation y sera libre.
- En bordure des zones de parking avec un minimum de 3 m, dans la mesure où ces zones seraient en recul de l'alignement principal de la voirie.
- En bordure des cheminements 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 m.
- 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 bâtiments annexes ne sont pas soumis aux règles de prospects sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3 m en tout point par rapport au sol naturel et de s'intégrer dans le milieu environnant.

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 m de l'alignement.

Certains secteurs sont situés en limite de l'autoroute par conséquent les constructions devront respecter un recul conforme à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

Cas particulier :

La construction joignant la limite séparative est admise dans les conditions suivantes :

- Lorsque le projet s'adosse strictement à une construction existante en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 m ce bâtiment voisin existant,
- 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,
- Lorsque la partie de la construction dans la marge de retrait présente une hauteur maximale de 3,50 m.

Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés en limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite (bâtiment principal et annexes) n'excède pas 10 m au total.

Les piscines et bassins de rétention enterrés, dont la hauteur dépasse 0,60 m par rapport au terrain naturel, ils devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,60 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 m de l'alignement.

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

La distance horizontale entre les constructions à usage d'habitation sur une même propriété doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 3 m : **$L \geq H$ avec un minimum de 3 m.**

Lorsque des façades aveugles ou percées d'ouvertures indirectes ou « opaques » se font vis-à-vis, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié : **$L \geq H/2$.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **40% de la superficie totale de l'unité foncière.**

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m soit R+3, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique ou à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Toitures

Les couvertures devront respecter une pente 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 est 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.

Les panneaux photovoltaïques peuvent être autorisés sur toiture sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

Clôtures

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Au moins 20% de l'unité foncière devra être constituée d'espaces de pleine terre.

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).

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

1AUEQ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUEq est une zone à vocation d'équipement futur.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement		X	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Cinéma			X
	Hôtels			X
	Autres hébergements touristiques			X
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Conditions applicables

Destination « Habitat » : sont autorisées les constructions à vocation d'habitat sous condition que leur présence soit liée au fonctionnement des équipements (gardiennage, fonction publique etc.).

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail », à la « restauration », au « commerce de gros » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail et de gros ainsi qu'à la restauration et à la cuisine dédiée à la vente en ligne, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises 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.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES		X
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL (HORS OMBRIERES)	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : ne sont admis uniquement les excavations et exhaussements (notamment pour réaliser les piscines) à plus de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Sous-occupation « Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés » : Est uniquement autorisé l'aménagement de terrain pour la pratique de sports.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particulier

Quand le projet jouxte une construction existante la construction projetée peut s'aligner sur celle-ci si elle observe le même recul.

Les reculs graphiques :

Les constructions seront implantées à :

- 35 m minimum de l'axe de la RD 6009 pour les constructions à usage d'habitation et 25 m pour les autres constructions.

Certains secteurs sont situés en limite de l'autoroute par conséquent les constructions devront respecter un recul conforme à l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit **en limite séparative** (d'une limite à l'autre ou sur une seule limite) ;
- Soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché qui doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

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

Non réglementé

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 m soit R+1, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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).

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

ZONES AGRICOLES

A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux zones agricoles de Narbonne.

Elles peuvent être concernées par des protections environnementales de type : sites classés, ZNIEFF, labels AOP ou AOC.

Cette zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Rec de Veyret, au PPRI des Basses Plaines de l'Aude, au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Narbonne Plage et au Plan de Prévention du Risques Technologiques (PPRT) de Orano-Malvésii).

Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risque.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION	ADMISE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
HABITAT	Logement		X	
	Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Conditions applicables

Le changement de destination des bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Sous-destination « Exploitation agricole et forestière » : sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors : - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - qu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Sous-destination « Logements » : sont autorisées :

- **La construction nouvelle des logements accessoires à l'exploitation agricole**, dès lors qu'une présence permanente et rapprochée de l'exploitation est nécessaire, à raison d'un logement par exploitation et sous réserve que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'exploitation (existant ou projeté) ou en extension directe de celui-ci.
- **L'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existantes**, non liés à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - Ne pas avoir pour effet de créer un logement supplémentaire ;
 - Qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 % de la surface de plancher existante à destination habitat à la date d'approbation du PLU.

Sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et « Autres hébergements touristiques » et « restauration » : ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée dans le règlement graphique.

Sous-destination « Locaux et bureaux accueillant du public et Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises :

- Les **installations classées utiles à la vie agricole** et dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976, sous réserve qu'ils n'aient pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.
- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics** liés notamment aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) et à la recherche dès lors : - qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et - qu'ils n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

- **Les travaux, aménagements et installations légères** nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité et de la production des énergies renouvelables ou nécessaires à la gestion du risque incendie dès lors : - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et - qu'ils n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Usage et affectation du sol

USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, ACTIVITE	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF	X	
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES	X	
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL	X	
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : sont admis dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à la lutte contre des risques ou des nuisances de toute nature. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI et du PPRL.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Implantations des constructions

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.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées **en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques** existantes ou projetées ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les reculs graphiques :

- 100 m de l'axe des autoroutes ;
- 75 m de l'axe de la RD 6009, 6113, 607 et 168 ;
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009, 6113, 607 et 168) ;
- 35 m de l'axe du Canal de la Robine et du Rec de Veyret.

Implantations des constructions par aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 5 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 5 m.**

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

Les constructions doivent respecter une distance **au moins égale à 3 m.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions est limitée à 25 % de l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du PLU) dans la limite de 10 000 m².

Pour les projets photovoltaïques comportant plusieurs constructions agricoles, l'emprise au sol est limitée à 10 000 m² à l'échelle de l'opération.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 10 m soit R+2, **sauf lorsqu'une hauteur figure au règlement graphique.**

La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.

Pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, Non réglementé.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Façade

Pour les bâtiments agricoles, ils devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Toitures

L'intégration des panneaux solaires et photovoltaïques en toiture sont autorisés sur les toitures lorsqu'ils sont non visibles depuis l'espace public, sous réserve d'être totalement intégrés à la composition architecturale et aux matériaux existants et hors d'une bande de 300m de l'axe de l'autoroute pour limiter les contraintes de co-visibilités. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments agricoles.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

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.

Des plantations d'arbres de haute tige ou un écran de verdure doit être créé pour assurer une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

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).

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Eaux usées

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.

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.

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.

ZONES NATURELLES

N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à la zone naturelle protégée ou pas par les protections environnementales de type sites classés ou inscrits, ZNIEFF, espaces proches du rivage, bande des 100 m inconstructible...

Elle est subdivisée en plusieurs secteurs, notamment en lien avec la spécificité littorale :

- Le secteur NL correspondant aux espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologique. Il comprend également les espaces remarquables spécifique aux communes soumises à la loi littoral (coupure d'urbanisation, espace remarquable, une partie des espaces proche du rivage).

Et le sous-secteur NL100 correspond aux plages et ses concessions ainsi qu'à la bande littorale de 100m.

Ce secteur « N Littoral » prend en compte les réservoirs de la trame bleue constituée à la fois des zones humides, des cours d'eau, des activités de pêche, les lagunes etc. Elles s'inscrivent en adéquation avec le SCoT du Grand Narbonne et dans l'objectif d'une gestion qui ne porte pas atteinte à la biodiversité et qui prend en compte l'espace de fonctionnement de la zone humide.

- Le secteur Npv correspond aux fermes solaires existantes et futures de la commune
- Le secteur Nm correspond à l'activité militaire.
- Le secteur N100 correspond à la bande littorale de 100 m (secteur situé en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral).

Cette zone est soumise au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Rec de Veyret, au PPRI des Basses Plaines de l'Aude, au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Narbonne Plage et au Plan de Prévention du Risques Technologiques (PPRT) de Orano-Malvésij).

Ainsi, certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risque.

CHAPITRE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE	ADMISE SOUS CONDITION
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
HABITAT	Logement		X
	Hébergement		X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs		X
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureaux		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Conditions applicables

Le changement de destination des bâtiments repérés, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site est autorisé sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),

La zone est concernée par la bande littorale des 100 m. Dans celle-ci, seules sont autorisées les constructions exigeant la proximité immédiate de l'eau identifiée à l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par les espaces proches du rivage délimités dans le document graphique : se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Dans les espaces remarquables et significatifs du littoral classés en secteur NL, ne sont autorisés que les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, 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.

En outre, dans les espaces proches du rivage en dehors des espaces urbanisés, aucune nouvelle construction n'est autorisée et l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée selon l'article L121-13 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur Nm, les constructions, installations, aménagements ou travaux sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la défense nationale et en conformité avec l'article L121-4 du code de l'urbanisme.

Sous-destination « Exploitation agricole » et « Exploitation forestière » : sont autorisées :

Dans la zone N, **l'extension mesurée des constructions existantes** nécessaires à l'exploitation agricole et forestière est autorisée à condition qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NL,

L'évolution des bâtiments agricoles n'est autorisée qu'à condition :

- Qu'elle ne remette pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces ;
- Qu'elle soit nécessaire à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Destination « Habitat » :

Dans la zone N, **l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existante** est autorisée, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas avoir pour effet de créer de logement supplémentaire ;
- Qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 % de la surface de plancher existante à destination habitat à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur NL, n'est autorisée que la réfection et la mise aux normes des bâtiments existants.

Sous-destination « Artisanat et commerces de détails » et « Centre de congrès et d'exposition » et « Bureaux » et les « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » :

Dans la zone N (sauf secteur Npv), ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée dans le règlement graphique.

Sous-destination « Restauration » :

Dans la zone N (sauf secteur Npv), la restauration n'est autorisée que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée dans le règlement graphique.

Dans le secteur NL, la restauration est autorisée que dans le cadre d'une réfection des bâtiments existants et de l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ou militaires.

Dans le secteur NL100, la restauration est autorisée lorsqu'elle est nécessaire à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et à **condition que le site puisse être remis à l'état naturel.**

Sous-destination « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

Dans la zone N, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante identifiée.

Sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : peuvent être admises :

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur NL :

- **Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics** (hors pylônes et poteaux supports d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques) liés notamment aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.) dès lors : - qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, - qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et - qu'ils n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti..
- **Les travaux, aménagements et installations légères** nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité et de la production des énergies renouvelables ou nécessaires à la gestion du risque incendie, dès lors : - qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et - qu'ils n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti.

Dans le secteur NL : Ne sont autorisés que les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, 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.

Dans le secteur NL100, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées **à condition que le site puisse être remis à l'état naturel.**

Sous-destination « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » :

Dans la zone N : Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés dès lors qu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni à la richesse écologique du site et qu'ils respectent les principes de la loi Littoral mentionnés dans les dispositions communes du présent règlement.

Dans le secteur NL100, les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et **à condition que le site puisse être remis à l'état naturel.**

Usage et affectation du sol

Usage et affectation des sols, activité	INTERDITS	ADMIS SOUS CONDITIONS
AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS		X
ACTIVITES DE CARRIERES OU GRAVIERES	X	
ACTIVITES AVEC DEPOTS DE MATERIAUX DESTINES A ETRE RECYCLES (TERRE, FERRAILLES...)	X	
AUTRES DEPOTS DE MATERIAUX OU MATERIELS	X	
INSTALLATION DE RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS	X	
AMENAGEMENT DE PARC D'ATTRACTIONS OU DE GOLF		X
AMENAGEMENT DE TERRAIN POUR LA PRATIQUE DE SPORTS OU DE LOISIRS MOTORISES	X	
AMENAGEMENT DE TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANAGE ET D'HABITATION LEGERE DE LOISIRS	X	
INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES AU SOL		X
STATIONNEMENT DE CARAVANES ET RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	X	
INSTALLATIONS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE UTILISANT L'ENERGIE MECANIQUE DU VENT (EOLIENNES)	X	

Conditions applicables

Sous-occupation « Affouillements et exhaussements de sols » : sont admis les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone ou à la lutte

contre des risques ou des nuisances de toute nature. Elles doivent respecter les prescriptions du PPRI et du PPRL.

Sous-occupation « Aménagement de parc d'attractions ou de golf » : sont admis uniquement l'aménagement n'ayant pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti et sans que cela constitue une extension au titre de la Loi Littoral (Article L121-8 du code de l'Urbanisme).

Sous-occupation « Installation de panneaux photovoltaïques au sol » : sont admis uniquement dans le secteur Npv : toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. Ces installations tiendront compte, à minima, des critères définis dans l'arrêté du 29 décembre 2023 et du décret de la même date relatifs aux modalités de prises en compte de ces projets dans le calcul de consommation d'espace.

CHAPITRE B - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Implantations des constructions

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant **un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou projetées** ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les reculs graphiques :

- 100 m de l'axe des autoroutes ;
- 75 m de l'axe de la RD 6009, 6113, 607 et 168 ;
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009, 6113, 607 et 168) ;
- 35 m de l'axe du Canal de la Robine et du Rec de Veyret.

Implantations des constructions par aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m : **$L \geq H/2$ avec un minimum de 3 m.**

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

Les constructions doivent respecter une distance **au moins égale à 3 m.**

Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions

Dans la zone N, l'emprise au sol des extensions est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du PLU).

Dans les secteurs NL, Npv et Nm, NL100, non réglementé.

Hauteur des constructions

Dans la zone N,

La hauteur des constructions est limitée à 10 m. La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.

Dans les secteurs NL et Nm, non réglementé.

Dans le secteur Npv, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 m.

Dans le secteur NL100, la hauteur des constructions est limitée à 6 m.

Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

Aspect extérieur

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Façade

Les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

Dans le secteur Npv, les parcs photovoltaïques devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 3 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue sur lesdits parcs photovoltaïques depuis les propriétés voisines ne recevant pas de panneaux solaires et situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux d'essences locales diversifiées qui feront au minimum 3 m de hauteur.

Dans le secteur NL100, les constructions et les installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel spécifiques de la plage.

Espace libre, de pleine terre et perméable

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Tout projet de construction permanente 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).

Stationnement

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

CHAPITRE C - DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Desserte par les voies publiques et privées

Se référer à la partie du règlement concernant les dispositions communes.

Desserte par les réseaux

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.

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.

Dans les zones urbanisées, 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.

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.

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.