

PLAN LOCAL D'URBANISME

4ème Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

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

Contact :
Mairie de Narbonne
Services techniques municipaux
10, quai Dillon-BP823
11 108 NARBONNE CEDEX
Tel : 04 68 90 30 30

Pièce n° :

1

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
TITRE I : LES PROCEDURES	5
CHAPITRE I - Justification du choix de la procédure de modification	5
1. Le respect des orientations du PADD	6
2. Le maintien des espaces boisés classés et des surfaces des zones agricoles et naturelles :	11
3. Le respect des protections existantes édictées en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance :	11
CHAPITRE II – Les incidences des changements apportés au PLU sur l'environnement :	12
1. Une description des caractéristiques principales du document	13
2. Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document	14
3. Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document,	28
TITRE II : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	35
CHAPITRE I - Les modifications apportées au règlement	35
1. Modification de l'article 5 des zones UD, 1AUh, 1AUy, A1, A2 et Ns du règlement pour supprimer la règle sur taille minimale des terrains conformément à l'application de la loi ALUR.	35
2. Modification de l'article 14 des zones UB, UC, UD, UY, 1AUh, 1AUy et 1AUz, du règlement pour supprimer le COS conformément à l'application de loi ALUR.	37
3. Modification de l'article 9 sur l'emprise au sol des zones urbaines et à urbaniser du règlement pour pallier la suppression du COS liée à l'application de loi ALUR.	39
4. Modification de l'article 1 du règlement des zones naturelles du PLU pour y interdire les campings et le stationnement des caravanes isolées afin de renforcer leur protection.	40
5. Modification de l'article 3 du règlement des zones UC, UD et 1AUh pour clarifier la règle du PLU sur la desserte des parcelles constructibles et ce, pour densifier les zones urbaines.	41
6. Modification de l'article 6 et 7 des zones UC, UD et 1AUh pour autoriser les pergolas en limite séparative et en limite des voies et emprises publiques	43
7. Modification de l'article 6 de la zone UC, UD et 1AUh pour autoriser les nouvelles constructions à s'implanter à l'alignement des constructions existantes	43
8. Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UB, UC, UD et 1AUh pour densifier les zones urbaines et en cours d'urbanisation et pour clarifier la rédaction du règlement.	44
9. Modification de l'article 10 du règlement des secteurs UBp, UCp, UDP, UEp, Upp, 1AUhp, des zones A et des zones N pour définir une cote plancher à 2m60 NGF et ce, pour prendre en compte l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux.	47
10. Modification de l'article 10 du règlement de la zone 1AUh afin d'harmoniser les hauteurs des constructions dans les quartiers résidentiels.	49
11. Modification de l'article 11 des zones UB, UC, UD et 1AUh pour adapter les hauteurs des clôtures au phénomène de densification dans les zones résidentielles urbaines et à urbaniser de Narbonne :	50
12. Modification de l'article 12 du règlement sur la zone UA, UB, UC, UD, UE, UY, 1AUh et 1AUy pour être conforme à la législation et supprimer des obligations de place de stationnement pour les équipements collectifs ou de service public.	52
13. Modification de l'article 2 du règlement de la zone UY pour clarifier l'autorisation des logements de fonction dans le secteur UYBa.	57
14. Modification de l'article 6 de la zone UY pour supprimer la mention d'un PAZ sur la ZAC de Bonne Source alors qu'il n'existe plus depuis approbation du PLU en 2006	58
15. Modification de la rédaction du paragraphe sur le caractère de la zone UC pour clarifier l'autorisation des logements collectifs	59

16.	Actualisation de l'article 6 du titre 1er du règlement sur les dispositions générales du règlement pour prendre en compte l'approbation de deux PPRI en 2008, d'un PPRT en 2013 et du projet de PPRL en cours depuis 2012	60
17.	Remplacement du terme « SHON » par « Surface de plancher » sur l'ensemble du règlement du PLU selon les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011	61
CHAPITRE II : Les modifications apportées au plan de zonage		63
18.	Modification de la limite entre la zone à urbaniser industrielle 1AUz et la zone à urbaniser résidentielle 1AUh1 pour réduire et limiter la zone industrielle de Malvés à la périphérie du PPRT du 23 janvier 2013 aux Amarats	63
19.	Modification de la limite entre la zone économique UY et la zone résidentielle UD au secteur de la coupe pour intégrer des pavillons actuellement situés en zone UY dans la zone UD	65
20.	Modification d'une limite entre la zone économique UY en zone résidentielle UC sur le secteur de la Mayrale pour intégrer un quartier résidentiel actuellement en zone UY dans la zone UC	66
21.	Modification d'une limite entre la zone d'équipements UE et la zone à urbaniser 1AUh au secteur de la coupe pour incorporer un terrain aujourd'hui en zone UE, dans la zone 1AUh	68
CHAPITRE III : Les modifications apportées à la fois au règlement et au zonage		70
22.	Création d'un secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain pour autoriser une proportion de logements :	70
23.	Toilettage du règlement de la zone agricole avec fusion de la zone A1 et A2, en harmonisant les hauteurs maximales des constructions à 10 m, en interdisant la création des abris de jardins isolés et en autorisant des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics 73	
24.	Simplification du règlement et des limites de la zone 1AUh : remplacement des 12 secteurs existants par 5 secteurs	84
25.	Modification du plan de zonage et du règlement de la zone 1AUz, de la zone A1 et N2 par rapport à l'instauration du PPRT D'AREVA NC (ex Comurhex) approuvé le 23 janvier 2013.	98
26.	Modification du règlement et du plan de zonage des zones agricoles et naturelles pour désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.	104

INTRODUCTION :

Par arrêté municipal du 26 novembre 2014, le maire de Narbonne a prescrit la 4^{ème} modification du PLU

Le présent document constitue un complément au rapport de présentation du PLU conformément à l'article R123-2 du code de l'urbanisme.

En effet, L'article R123-2 du code de l'urbanisme stipule :

[...] En cas de modification, de révision ou de mise en compatibilité dans les cas prévus aux articles R. 123-23-1, R. 123-23-2, R. 123-23-3 et R. 123-23-4, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Outre l'exposé des motifs des changements apportés au PLU, le présent rapport comprendra un chapitre sur la justification du choix de la procédure pour modifier le règlement écrit et graphique du PLU et notamment la manière dont le projet s'inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

La question des incidences sur l'environnement sera traitée dans ce rapport afin que l'autorité administrative environnementale puisse donner son avis sur la nécessité d'une évaluation environnementale.

Les principaux changements apportés au PLU sont de nature à :

1. Mettre à jour le règlement du PLU pour prendre en compte les dernières évolutions législatives, notamment l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher et surtout, la loi ALUR du 27 mars 2014 qui supprime le Coefficient d'Occupations des Sols et la taille minimale des terrains constructibles,
2. Adapter le règlement et le zonage du PLU aux dernières dispositions règlementaires locales à savoir les 2 Plans de Préventions des Risques d'Inondation approuvés le 08 septembre 2008, le futur Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux prescrit le 26 octobre 2012 et le Plan de Prévention des Risques Technologiques d'Areva Nc (anciennement Comurhex) approuvé le 23 janvier 2013,
3. Toiletter le règlement et le zonage du PLU dans les zones urbaines et à urbaniser pour faciliter la densification et améliorer le cadre de vie dans l'esprit de la loi ALUR : modification des caractéristiques de la desserte, règles de gabarit, prospects, emprise au sol, pergola, clôture et stationnement,
4. Modifier le règlement et le zonage du PLU dans les zones agricoles et naturelles pour renforcer leur protection en mentionnant notamment l'interdiction du camping sauvage et abris de jardins pour lutter contre la cabanisation,
5. Désigner sur le plan de zonage du PLU les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial,
6. Créer un secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain dans lequel des habitations sont autorisées pour développer la mixité urbaine,
7. Rectifier plusieurs incohérences dans la rédaction du règlement et sur le plan de zonage à la Coupe entre la zone UD et UY, entre la zone UE et 1AUh et à la Mayrale, entre la zone UC et UY.

TITRE I : LES PROCEDURES

Dans ce titre, un premier chapitre sera consacré à la justification du choix de la procédure dite de modification du PLU selon le code de l'urbanisme et un second chapitre sera dédié aux incidences des changements apportés au PLU sur l'environnement.

Il s'agit de la 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne.

En effet, le PLU de Narbonne a été approuvé par délibérations Municipales du 12 juillet 2006 et du 25 octobre 2006.

Il a fait l'objet de :

- 4 mises à jour : arrêtés municipaux du 11 juillet 2007, du 26 mai 2008, du 24 juin 2009 (en raison de l'approbation du PPRI du Rec de Veyret et celui des Basses Plaines de l'Aude) et du 13 janvier 2014 (suite à l'élaboration du PPRT d'Areva NC),
- 3 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations municipales du 18 décembre 2008 et du 30 septembre 2010 et le 29 mars 2012,
- Une quatrième procédure de modification du PLU approuvée le 29 mars 2012 mais annulée par décision du Tribunal Administratif du 17 avril 2014.
- Une mise en compatibilité du PLU pour un projet ferroviaire par arrêté préfectoral du 15 septembre 2011
- Une modification simplifiée approuvée par délibération municipale du 3 octobre 2013.

CHAPITRE I - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Il convient de souligner que la **procédure de modification** telle définie dans l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme a été choisie pour faire évoluer le PLU de Narbonne.

Cette procédure a été optée car les modifications envisagées ne sont pas de nature :

- à changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification simplifiée n'a pas été choisie car les modifications projetées auront pour effet d'augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction dans les zones urbaines, seuil à ne pas dépasser selon le code de l'urbanisme pour engager ladite procédure.

En effet, la suppression du COS généralisée et de la règle limitant la desserte par voie privée à 4 logements ainsi que la modification de la règle sur limite séparative qui autorise l'élévation d'un étage pour les extensions de constructions accolées aux bâtiments voisins sont tout autant de mesures qui vont augmenter de plus de 20 % les possibilités de construction en zone urbaine.

1. Le respect des orientations du PADD

Selon l'article L.123-13 du code de l'urbanisme modifié par l'ordonnance du 5 janvier 2012, la modification du PLU est envisageable quand il n'y a pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

La modification du PLU a été envisagée car elle n'est pas de nature à changer les orientations définies dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD).

En outre, les mesures législatives et réglementaires auxquelles le PLU doit se conformer sont dans l'esprit du PADD de la commune.

Que ce soit la loi portant sur l'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) ou la loi ALUR et toutes autres mesures nationales que le PLU doit prendre en compte, elles ont toutes le même objectif comme préconisé dans le PADD de Narbonne qui consiste à combiner la densification des zones urbaines et la préservation des zones agricoles et naturelles pour engager notre société dans son développement durable.

Ainsi, toutes les modifications apportées au PLU et portées par la législation en vigueur s'inscrivent dans la démarche générale du PADD telle définie dans son préambule. Cela consiste à « s'orienter principalement sur le renouvellement urbain et la densification des espaces ouverts à l'urbanisation pour permettre à tous les citoyens narbonnais d'effectuer des parcours résidentiels de qualité répondant à leurs attentes »,

En outre, le PADD indique dans son chapitre I. « Affirmer un projet d'aménagement urbain cohérent » :

Dans son titre 2 « Accompagner la densification de certains quartiers de la deuxième couronne de développement » que « ***La ville de Narbonne ne pourra pas s'étendre éternellement. Les contraintes naturelles, la qualité des paysages, la préservation du terroir agricole et viticole,... sont autant de facteurs qui invitent la collectivité à limiter la consommation d'espace à des fins urbaines*** »

Dans son titre 3 « Structurer et programmer le développement périphérique » que « ***la préservation des espaces agricoles, viticoles et naturels apparaît comme une nécessité pour préserver le cadre de vie.*** »

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU sont d'ordre réglementaire et ne concernent pas la politique urbaine de la ville transcrite dans le PADD. Elles ont pour seuls objectifs de toiletter le règlement et le zonage certes, pour les rendre conformes à la législation en vigueur et aux diverses servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur la commune mais aussi, pour les clarifier au regard des évolutions urbaines de ces dernières années, voire rectifier de erreurs matérielles constatés et, pour sécuriser les autorisations d'urbanisme délivrées par la ville et occasionnellement l'Etat.

En outre, il a été vérifié dans le présent chapitre que toutes les modifications apportées au PLU s'inscrivent pleinement dans les orientations générales du PADD et leurs déclinaisons à savoir :

**Les changements apportés au PLU qui s'inscrivent dans le titre I.2
« Accompagner la densification de certains quartiers de la
deuxième couronne de développement » de l'orientation générale
« AFFIRMER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN
COHERENT » :**

Les mesures suivantes vont contribuer à la densification des quartiers résidentiels de Narbonne sur la deuxième couronne de la ville :

- La modification de l'article 5 des zones UD, 1AUh, 1AUy, A1, A2 et Ns du règlement consiste à supprimer la règle sur la taille minimale des terrains conformément à l'application de la loi ALUR. Elle encouragera donc la réduction de la taille des parcelles constructibles et donc à augmenter le nombre de logements par hectare.
- La modification de l'article 3 du règlement des zones UC, UD et 1AUh clarifie la règle du PLU sur la desserte des parcelles constructibles. Cette modification lève l'interdiction de desservir plus de 4 logements par un chemin privé. Des dents creuses qui ne pouvaient pas être construits à cause du caractère privé de la voie de desserte ou d'une servitude de passage pourront être exploitées à partir de moment où les règles de sécurité incendie sont respectées.
- La modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UB, UC, UD et 1AUh permet d'assouplir la règle pour favoriser les maisons 2 faces plutôt que 3 ou 4 faces. Cela permettra ainsi d'augmenter le nombre de logements à l'hectare. L'article 6 sera aussi assoupli en zone UD pour permettre la construction à l'alignement des constructions voisines.
- La modification de l'article 10 du règlement de la zone 1AUh consiste à harmoniser les hauteurs des constructions dans les quartiers résidentiels permettra de rehausser légèrement la hauteur moyenne des zones résidentielles de Narbonne afin d'encourager des extensions verticales plutôt qu'horizontales dans le but de densifier.
- La suppression de l'obligation de réaliser des places de stationnement dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination en zone UAb et uniquement pour les logements et bureaux en zone UB1 est une mesure qui favorisera la reconquête du centre-ville.
- La modification de l'article 14 des zones UB, UC, UD, UY, 1AUh, 1AUy et 1AUz, du règlement pour supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols conformément à l'application de la loi ALUR consiste à lever une règle qui était un frein à la densification de la ville. La surface maximale constructible d'une parcelle ne sera plus que conditionnée par des règles de gabarit et non plus par un ratio entre la surface de terrain et la surface de plancher préalablement établi et très souvent injustifiée.

***Les changements apportés au PLU qui répondent au titre II.1
«Préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au
niveau naturel, agricole, viticole et paysager» de l'orientation
générale du PADD « PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE
VIE » :***

- Le règlement de la zone agricole est toiletté pour clarifier ce qui est autorisé et ce qui est interdit, harmoniser les hauteurs maximales des constructions à 10 m, interdire la création des abris de jardins isolés et autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Ces modifications renforceront la protection et la valorisation des espaces agricoles.
- Les modifications apportées au règlement de la zone agricole amènent à fusionner la zone A1 et A2 en une seule zone A avec un secteur spécifique (Ap) pour les espaces proches du rivage au sens de la loi Littoral.
- Le règlement et le plan de zonage sont modifiés pour intégrer la désignation des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site
Ces changements participent à la protection et à la mise en valeur des zones agricoles et naturelles.
- La modification de l'article 1 du règlement des zones naturelles du PLU pour y interdire les campings et le stationnement des caravanes isolées renforcera la protection des zones naturelles.

***Les changements apportés au PLU qui répondent au titre II.2
« Intégrer les éléments naturels et les risques dans les politiques
de développement » de l'orientation général « PRESERVER ET
VALORISER LE CADRE DE VIE » :***

- L'article 10 du règlement des secteurs UBp, UCp, UDp, UEp, UPp, 1AUhp, de la zone A et des zones N est modifié pour définir une cote plancher à 2m60 et ce, pour prendre en compte l'élaboration du plan de prévention des risques prévisibles littoraux.
- L'article 6 du titre 1er du règlement sur les dispositions générales du règlement est complété pour prendre en compte l'approbation de deux PPRI en 2008, d'un PPRT en 2013 et du projet de PPRL en cours depuis 2012.
- La limite entre la zone à urbaniser industrielle 1AUz et la zone à urbaniser résidentielle 1AUh1 est modifiée pour réduire et limiter la zone industrielle de Malvési sur sa partie sud, au périmètre du PPRT du 23 janvier 2013.

***Les changements apportés au PLU qui s'inscrivent dans le titre II.3
« Limiter l'impact de l'homme sur l'environnement » de l'orientation
générale du PADD « PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE
VIE » :***

- La modification de l'article 9 sur l'emprise au sol des zones urbaines et à urbaniser du règlement est proposé pour pallier la suppression du COS liée à l'application de la loi ALUR. Cette mesure vise à limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi l'impact de l'homme sur l'environnement et tout particulièrement, la biodiversité. Elle garantira qu'au minimum 60 % de la surface d'un terrain constructible puisse prévoir des espaces verts et ce, sous diverses formes : aménagement de jardins, d'espaces de détente, d'aires de stationnement en terre et arborées.
- La modification de l'article 11 des zones UB, UC, UD et 1AUh a pour but de préserver la tranquillité des riverains en autorisant la possibilité d'élever la hauteur des clôtures en mur plein à 1m80 entre limite séparative. Cette mesure compensera la réduction de la taille des terrains des futurs lotissements où les espaces libre prennent la forme de cours similaires à celles des maisons de ville.
- Le remplacement du terme « Surface Hors Œuvre Nette » (SHON) par « Surface de plancher » sur l'ensemble du règlement du PLU selon les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 qui encourage les constructeurs à améliorer l'isolation des murs vu que l'épaisseur des murs n'est plus prise en compte dans le calcul des surfaces soumises aux taxes. En effet, cette mesure vise bien à limiter l'impact de l'homme en favorisant des habitations de plus en plus isolées et de moins en moins consommatrices d'énergie.

***Les changements apportés au PLU qui répondent à la 4^{ème}
orientation générale du PADD intitulée « CONFORTER LA MIXITE
URBAINE ET SOCIALE » et le titre V.2 « Maîtriser les flux
automobiles » de la 5^{ème} orientation générale du PADD intitulée «
FACILITER LES DEPLACEMENTS-LIMITER LA POLLUTION » :***

- La création d'un secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain dans lequel sera autorisé une proportion de logements qui se monte à 50 % de la surface de plancher créée par opération d'aménagement et ce, pour favoriser un quartier mixte.

Cette mixité fonctionnelle se traduira par un rapprochement des habitations des lieux de travail qui se concentreront dans le même secteur, pour limiter les déplacements pendulaires.

Cela limitera les déplacements en voiture réduisant ainsi la pollution atmosphérique mais aussi tout projet d'infrastructure, obstacle aux corridors écologiques de la trame verte et bleue du territoire.

Les modifications apportées au PLU qui n'ont aucune incidence sur le projet d'aménagement et de développement durable de la commune (car elles ne concernent que les aspects matériels et la rédaction du règlement) :

- La modification de la rédaction de l'article 6 de la zone UY pour supprimer la mention d'un PAZ sur la ZAC de Bonne Source alors qu'il n'existe plus depuis approbation du PLU en 2006,
- La modification de la rédaction du paragraphe sur le caractère de la zone UC pour clarifier l'autorisation des logements collectifs,
- La modification de la limite entre la zone économique UY et la zone résidentielle UD au secteur de la coupe pour intégrer des pavillons actuellement situés en zone UY dans la zone UD,
- La modification d'une limite entre la zone économique UY en zone résidentielle UC sur le secteur de la Mayrale pour intégrer un quartier résidentiel actuellement en zone UY dans la zone UC,
- La modification d'une limite entre la zone d'équipements UE et la zone à urbaniser 1AUh au secteur de la coupe pour incorporer un terrain aujourd'hui en zone UE, dans la zone 1AUh,
- La simplification du règlement et des limites de la zone 1AUh : modification des secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3 et la suppression des secteurs : 1AUh2pe, 1AUh4, 1AUh5, 1AUh6,
- La modification de l'article 2 du règlement de la zone UY pour clarifier l'autorisation des logements de fonction dans le secteur UYBa.

En conclusion, nous pouvons constater que l'ensemble des modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Narbonne ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ces mesures vont toutes dans le sens des orientations générales du Projet d'aménagement et de Développement Durable.

2. Le maintien des espaces boisés classés et des surfaces des zones agricoles et naturelles :

Aucun changement apporté au PLU n'a pour incidence de toucher un espace boisé classé ou de réduire une zone agricole ou naturelle.

Les espaces boisés classés ainsi que les surfaces des zones agricoles et naturelles sont conservés.

3. Le respect des protections existantes édictées en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance :

Tous les changements apportés au PLU respectent les protections existantes édictées en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

D'ailleurs, nombreux sont les changements apportés qui participent à ces protections :

- L'article 6 du titre Ier du règlement sur les dispositions générales du règlement est modifié pour prendre en compte l'approbation de deux PPRI approuvés en 2008, d'un PPRT approuvé en 2013 et du projet de PPRL en cours d'élaboration depuis 2012.
- Le plan de zonage et le règlement de la zone 1AUz sont modifiés pour prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) D'AREVA NC (ex Comurhex) approuvé le 23 janvier 2013.
- La limite entre la zone à urbaniser industrielle 1AUz et la zone à urbaniser résidentielle 1AUh1 est modifiée pour réduire et limiter la zone industrielle de Malvésy au périmètre du PPRT du 23 janvier 2013.
- L'article 10 du règlement des secteurs UBp, UCp, UDP, UEp, UPp, 1AUhp, de la zone A et des zones N pour définir une côte plancher à 2m60 et ce, pour prendre en compte l'élaboration du plan de prévention des risques prévisibles littoraux.

4. Le respect des orientations du SCoT de la Narbonnaise :

Le PLU de Narbonne est couvert par le SCOT de la Narbonnaise approuvé le 30 novembre 2006.

Les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les orientations du SCoT en matière de :

- Intensification de l'axe narbonnais avec la réflexion menée sur les mesures de densifications et sur leur mise en œuvre sur des quartiers résidentiels.
- Préservation des terres agricoles et naturelles dans leur diversité,
- Maintien de l'économie agricole et viticole dans le cadre de la diversification et de la reconversion du bâtiment agricole.

CHAPITRE II – LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT :

La question de l'évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de modification du PLU est abordée dans l'article L. 121-10 et dans l'article R. 121-16 du code de l'urbanisme.

Selon le III de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU ne nécessite pas une évaluation environnementale si cette procédure ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001.

Selon les articles R.121-15 et suivants du code de l'Urbanisme, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement pour le présent dossier est le Préfet du Département avec la DREAL du Languedoc Roussillon pour interlocuteur privilégié.

C'est donc le Préfet de l'Aude qui statuera sur la nécessité ou non d'une évaluation environnementale au regard des éléments fournis.

Les informations à transmettre au Préfet du Département pour vérifier si la présente modification du PLU nécessite une évaluation environnementale sont précisées dans l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme.

Le présent document doit comprendre :

- Une description des caractéristiques principales du document,
- Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document,
- Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

1. Une description des caractéristiques principales du document

Les principaux changements apportés au PLU sont de nature à :

1. Mettre à jour le règlement du PLU pour prendre en compte les dernières évolutions législatives, notamment l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher et surtout, la loi ALUR du 24 mars 2014 qui supprime le Coefficient d'Occupations des Sols et la taille minimale des terrains constructibles,
2. Adapter le règlement et le zonage du PLU aux dernières dispositions réglementaires locales à savoir les 2 Plans de Préventions des Risques d'Inondation approuvés le 08 septembre 2008, le futur Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux prescrit le 26 octobre 2012 et le Plan de Prévention des Risques Technologiques d'Areva Nc (anciennement Comurhex) approuvé le 23 janvier 2013,
3. Toiletter le règlement et le zonage du PLU dans les zones urbaines et à urbaniser pour faciliter la densification et améliorer le cadre de vie dans l'esprit de la loi ALUR : modification des caractéristiques de la desserte, règles de gabarit, prospects, emprise au sol, pergola, clôture et stationnement,
4. Modifier le règlement et le zonage du PLU dans les zones agricoles et naturelles pour renforcer leur protection en mentionnant notamment l'interdiction du camping sauvage et abris de jardins pour lutter contre la cabanisation,
5. Désigner sur le plan de zonage du PLU les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial,
6. Créer un secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain dans lequel des habitations sont autorisées pour développer la mixité urbaine,
7. Rectifier plusieurs incohérences dans la rédaction du règlement et sur le plan de zonage à la Coupe entre la zone UD et UY, entre la zone UE et 1AUh et à la Mayrale, entre la zone UC et UY.

2. Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

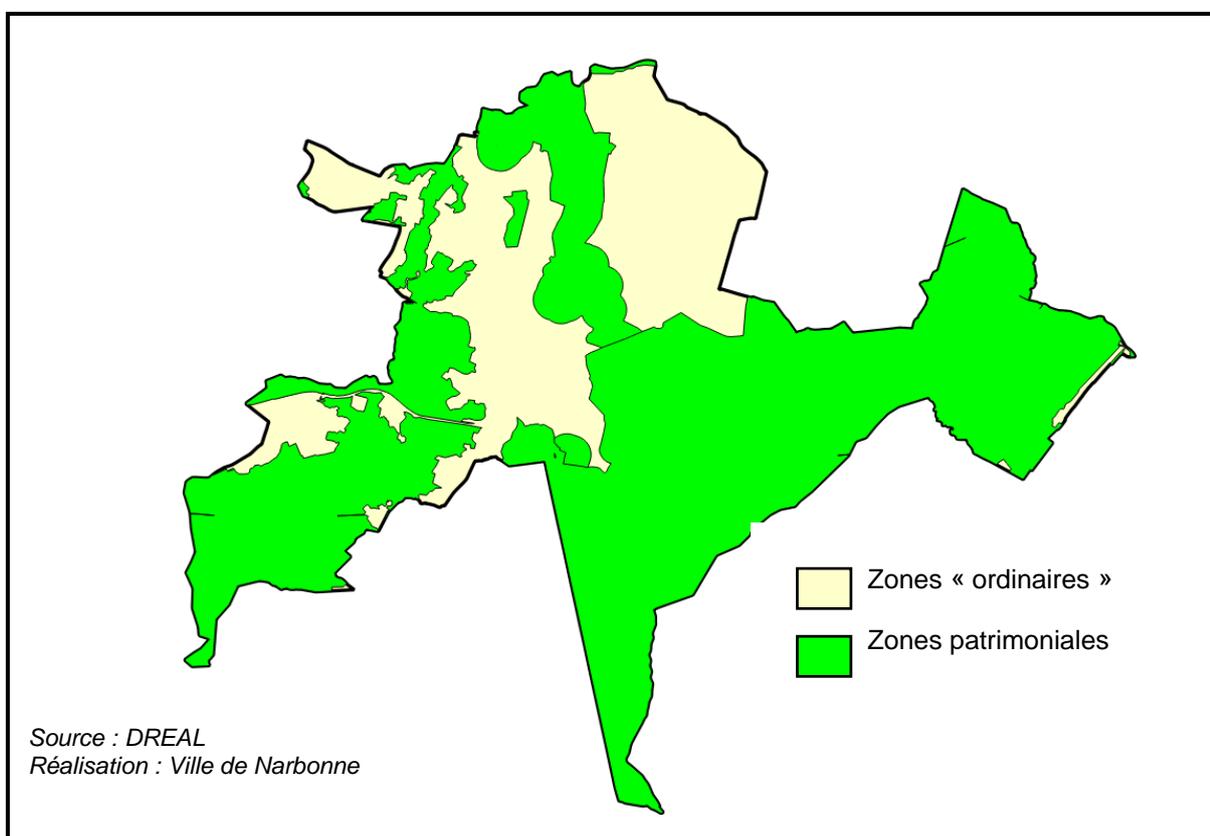
Les changements apportés au PLU portent sur l'ensemble du territoire et donc, sur les zones urbaines et à urbaniser et sur les zones agricoles et naturelles.

Ainsi, une présentation environnementale de la commune de Narbonne sera développée dans le présent chapitre. Elle complètera le diagnostic environnemental du PLU en vigueur.

Une analyse sur la trame verte et bleue du territoire sera aussi menée conformément au Grenelle II de l'environnement.

Les enjeux environnementaux (ZNIEFF, ZICO et Natura 2000) et patrimoniaux (site classé, secteur sauvegardé et périmètre MH) sont importants à Narbonne car ils concernent près de **70 %** du territoire communal de Narbonne (12 120 hectares) qui est le plus vaste du Languedoc Roussillon avec 17 554 hectares.

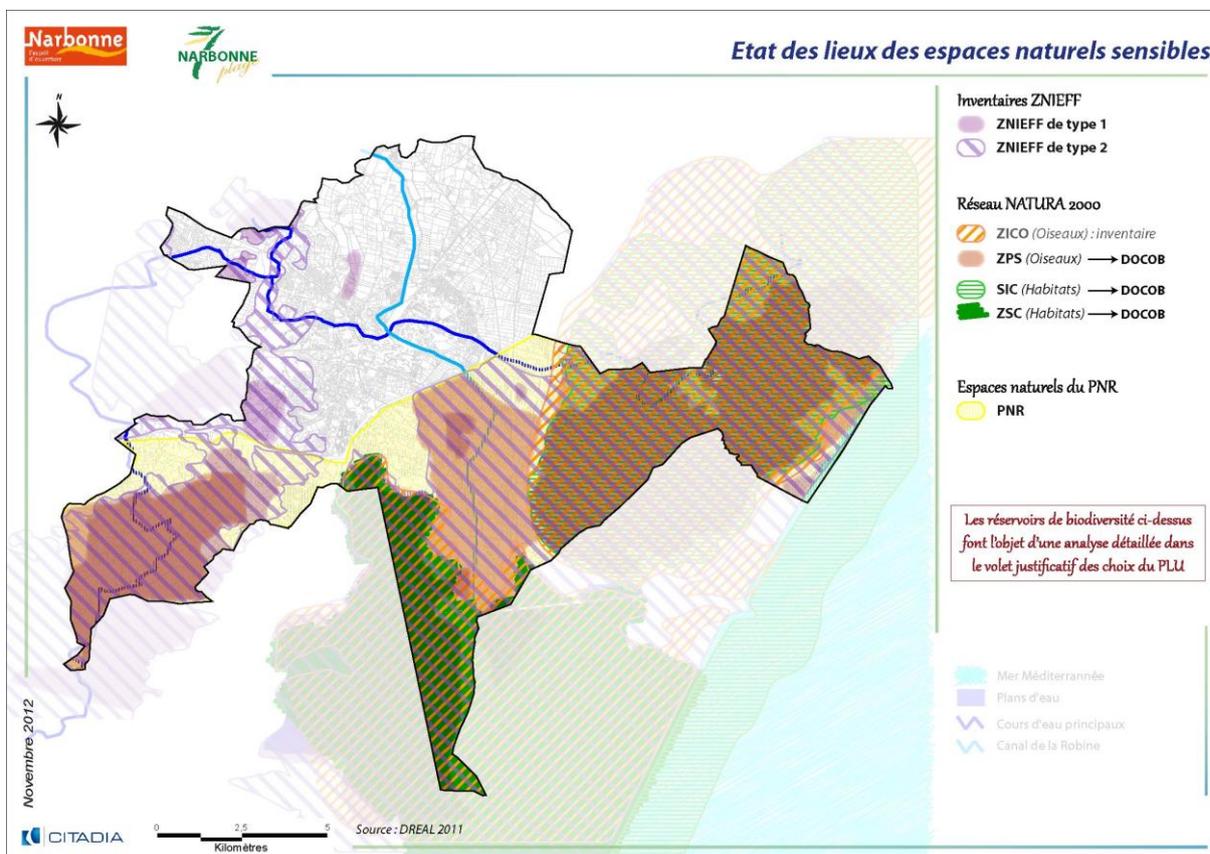
Les zones inventoriées en raison de leurs richesses naturelles (ZNIEFF, ZICO et Natura 2000) occupent 10 807 hectares soit 61 % du territoire communal.



I UNE GRANDE DIVERSITE DE MILIEUX NATURELS

Les espaces naturels de Narbonne sont constitués d'ensembles naturels riches, variés et contrastés, offrant une grande diversité de milieux en fonction du relief :

- lagunes et zones humides
- prés salés et dunes des zones basses aux pelouses sèches
- garrigues et boisements des zones de relief.



Ces espaces naturels regroupent une flore et une faune d'intérêt écologique. Les enjeux de conservation du patrimoine floristique et faunistique concernent :

- les espèces végétales d'intérêt national et international
- les espèces d'oiseaux remarquables, liés essentiellement aux zones humides
- l'Aigle de Bonelli, dans les espaces de garrigue. L'aigle de Bonelli est un rapace en voie d'extinction dont la France ne compte que 29 couples, dont 11 en région Languedoc-Roussillon
- Le Grand-Duc d'Europe souvent localisé aux abords des falaises
- la pie grièche à poitrine rose, en basse plaine
- une soixantaine d'espèces de poissons en milieu lagunaire (alose feinte, grande alose, lamproie, barbeau)
- des mammifères rares (chauve-souris, batraciens, reptiles, insectes)
- ...

A LES INVENTAIRES DES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE (ZNIEFF)

En France, la connaissance de la biodiversité s'appuie en grande partie sur l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Celui-ci est conduit par le Ministère chargé de l'Environnement, sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN), comme le prévoit le Code de l'Environnement (article L.411-5). Accessible à tous, cet inventaire permet de sensibiliser le public aux enjeux biologiques et de prendre en compte le patrimoine naturel dans les projets d'aménagement. Les ZNIEFF définissent des territoires qui se singularisent par la richesse ou la spécificité de leur faune, de leur flore ou de leurs milieux dits « habitats naturels ». Elles délimitent les espaces naturels les plus précieux du territoire régional, en raison de leur biodiversité remarquable, protégée ou menacée. Les ZNIEFF sont délimitées en fonction de l'intérêt patrimonial (espèces ou habitats), et de l'intérêt fonctionnel (entité pertinente pour le fonctionnement écologique : zone humide, bassin versant,...).

Les données du premier inventaire ZNIEFF du Languedoc-Roussillon ont été publiées en 1994. Depuis, le territoire a évolué et les connaissances scientifiques se sont enrichies. C'est pourquoi, le Ministère chargé de l'Environnement a lancé un programme pour actualiser les ZNIEFF. A la lumière du bilan du premier inventaire, la méthode de définition des ZNIEFF a été renouvelée par le MNHN.

Dans région Languedoc-Roussillon, l'actualisation des ZNIEFF a été conduite de fin 2004 à 2010. Validé par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN), l'inventaire actualisé fait aussi l'objet d'une validation par le MNHN.

Il existe deux sortes de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I et celles de type II.

En 2002, dans chaque région de France, un Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) a légalement été créé comme instance consultative à compétence scientifique en matière de patrimoine naturel ([Loi n° 2002-276 du 27 février 2002 art. 109).

1 Les ZNIEFF de type I :

Elles définissent des écosystèmes de haute valeur biologique, de superficie généralement limitée. Elles sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou typiques du patrimoine naturel régional, qualifiés de « déterminants ».

Après actualisation des inventaires précédents entre 2004 et 2010, 16 ZNIEFF de type I (nouvelles générations) ont été délimitées et remplacent les anciens périmètres qui étaient au nombre de 7 :

- Le Massif méridional de la Clape (n°1130-1006) : se situe au Nord des Corbières maritimes, à l'Est de la ville de Narbonne et émerge entre le cordon littoral et la plaine de Narbonne. Elle occupe 3 224 ha correspondant à la partie Sud de la Montagne de la Clape.
- Le Massif septentrional de la Clape (n°1130-1003) : se situe au Nord des Corbières Maritimes, à l'Est de Narbonne. Elle occupe 894 ha correspondant à la partie Nord de la Montagne de la Clape. Son paysage se compose pour l'essentiel d'une garrigue méditerranéenne avec des zones de pelouses.
- L'ancien étang du Cercle (n°1129-1029) : se situe dans la plaine du Narbonnais, au sud-est de la ville de Narbonne, entre le Massif de la Clape et les étangs de Bages et de Sigean. Cette zone humide de 93 ha est connectée au réseau de zones humides périphériques des lagunes du Narbonnais.
- Les Marais de la Livière (n°0000-1037) : s'intègre dans la vaste plaine alluviale du fleuve Aude, au sud de la plaine du Languedoc, à la périphérie nord-ouest de la ville de Narbonne. Elle constitue aujourd'hui un marais réhabilité de 58 ha entouré d'une plaine agricole à l'est et d'une zone résidentielle, à l'ouest.
- Les garrigues de Marignan et Trou de la Rate Penade (n°1125-1041) : se situe en piémont du Massif des Corbières, au sud-ouest de la ville de Narbonne. Elle occupe 378 ha entre l'A61 et la RD 113. Espace naturel composé de puechs et de vallons, culmine à 176 mètres.
- Les Marais de Saint-Louis (n°1129-1030) : se situe au sud de la ville de Narbonne et à l'ouest du Massif de la Clape. Elle fait partie du complexe lagunaire des étangs du Narbonnais et occupe la marge nord-est de l'étang de Bages-Sigean. Cette zone humide de 214 ha se compose d'une roselière entourée de prairies humides plus ou moins salées.
- L'étang de Campagnol (n°1129-1016) : se situe sur les berges nord du complexe lagunaire des étangs narbonnais, à l'ouest de la commune de Gruissan. Cette zone humide de 406 ha est composée d'un plan d'eau permanent entouré d'une roselière et de sansouires et de prés-salés. L'étang fait l'objet d'une exploitation halieutique.
- L'île de Sainte-Louis (n°1129-1017) : se situe sur le littoral audois, au nord de Port-la-Nouvelle. Cette île de 304 ha est bordée par les Salins de Sainte-Lucie, les étangs de l'Ayrolle et de Bages-Sigean.

- Le cordon dunaire de la Rouquette (n°1131-1005) : se situe sur le littoral audois, en face du Massif de la Clape. Elle occupe 72 ha sur le cordon littoral de la commune de Narbonne.
- Le domaine de Sainte Marthe (n°1129-1019) : se situe dans la plaine bocagère du narbonnais, entourée à l'est par la montagne de la Clape et à l'ouest par l'agglomération de Narbonne. Cette ZNIEFF représente environ 20 ha et correspond à un ancien domaine agricole, reconverti aujourd'hui en zone humide.
- L'étang de Bages-Sigean (n°1129-1021) : se situe sur le littoral audois, au sud de l'agglomération de Narbonne. Il fait partie du complexe lagunaire des étangs narbonnais et occupe une superficie d'environ 4000 ha.
- Le massif de Fontfroide septentrional (n°1124-1154) : se situe à l'ouest du littoral audois. Il occupe environ 2 587 ha et concerne les communes de Narbonne, Peyriac de Mer, Bages et Bizanet.
- Le massif de Fontfroide méridional (n°1124-1148) : se situe au sud-ouest de la ville de Narbonne. Il occupe environ 1 677 ha.
- Les garrigues des Roches grises (n°1125-1156) : se situe au nord de l'A61 et de l'étang de Jonquières. Elle est située non loin des zones urbaines de Narbonne, telles que Saint-Hippolyte, Pastouret et Sainte-Marie. Elle occupe 185 ha.
- Les cours inférieur de l'Aude (n°0000-1164) : se situe à l'extrémité nord de la commune de Narbonne. Elle occupe 295 ha.
- Les collines de Moussan (n°1125-1157) : se situe à proximité immédiate du château de Levrettes. Elle occupe 407 ha, dont 87 ha sur la commune de Narbonne.

2 Les ZNIEFF de type II :

Elles définissent des grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, lagune ...). Les ZNIEFF de type II renferment généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Après actualisation des inventaires précédents entre 2004 et 2010, cinq ZNIEFF de type II (nouvelles générations) ont été délimitées et remplacent les anciens périmètres qui étaient au nombre de quatre :

- Les collines de la Narbonnaise (n°1125-0000) : se situe à l'ouest de la ville de Narbonne. Elle occupe 3 817 ha, dont 1 031 ha sur la commune de Narbonne.
- Le massif de Fontfroide (n°1124-0000) : se situe à l'ouest du littoral audois. Il occupe environ 7 729 ha, dont 2 087 ha sur la commune.
- Le Lido de Gruissan nord à Saint-Pierre sur Mer (n°1131-0000) : Il correspond pour l'essentiel à de vastes zones humides. Il occupe environ 130 ha.
- Le Massif de la Clape (n°1130-0000) : il concerne les entités paysagères suivantes : la montagne de la Clape, le golf de Narbonne et l'embouchure de l'Aude. Il occupe 9 656 ha, dont 3 827 ha sur la commune de Narbonne.
- Le complexe des étangs de Bages-Sigean (n°1129-0000) : correspond au complexe lagunaire des étangs narbonnais et occupe une superficie d'environ de 12 919 dont 3 443 ha sur la commune de Narbonne.

B - LES MILIEUX NATURELS IDENTIFIES ET GERES DANS LE CADRE DU RESEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 comprend 3 types de zones réglementaires : les Zones de Protection Spéciale (ZPS), les Sites d'Importance Communautaire (SIC) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

1 Les espaces relevant de la « Directive Oiseaux »

Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) sont désignées à partir de l'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) définies par la directive européenne 79/409/CEE du 25/4/1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (« Directive Oiseaux »).

a Les Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), à statut d'inventaire

La Directive européenne du 6 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ou "Directive Oiseaux" a fait établir un inventaire des Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) pour assurer la protection des espèces d'oiseaux vivant à l'état sauvage sur le territoire européen. Le territoire communal est concerné par 2 ZICO :

- **La Montagne de la Clape (ZICO n° LR - 02)** : Ensemble d'une superficie de 10 400 ha (dont 7 500 ha en Site Classé et Zone de Protection Spéciale) sur les communes de Narbonne, Armissan, Fleury et Gruissan qui recoupe la ZPS Massif de la Clape et le SIC Massif de la Clape
- **Les Etangs du Narbonnais (ZICO n° LR-04)** : Complexe lagunaire de 10 656 ha sur les territoires de 8 communes qui recoupe la ZPS Etangs du Narbonnais et la ZCS Complexes Lagunaires de Bages Sigean

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union Européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3 000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZPS), sur la base des inventaires ZICO.

b Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)

Les pages suivantes mettent en évidence les éléments-clés de l'état des lieux des DOCOB approuvés pour les ZPS énumérées ci-dessus. (cf. également le chapitre aux sites Natura 2000 « Directive Habitat » présentés dans les pages suivantes)

Sur le territoire narbonnais 3 ZPS ont été désignées :

- **Les Etangs du Narbonnais (FR 9112007)** :
 - Ensemble d'une superficie de 12 414 ha sur de nombreuses communes dont Narbonne.
 - Les espèces les plus intéressantes nichant dans les milieux lagunaires sont : l'Huîtrier pie, la Sterne naine, l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline, le Graveloi à collier interrompu, l'Avocette, l'Echasse blanche, le Butor étoile, le Busard des roseaux, le Luscimole à moustaches, la liousserole turdoïde et le Blongios. Les étangs constituent également une halte migratoire et un site d'hivernage majeur pour les oiseaux d'eau.
 - DOCOB approuvé par arrêté du 6 janvier 2011
- **La Montagne de la Clape (FR 9110080)** :
 - Ensemble d'une superficie de 9 018 ha sur 21 communes, dont Narbonne.
 - L'avifaune nicheuse du Massif de la Clape est caractéristique des zones méditerranéennes chaudes. On y trouve les espèces typiques des garrigues (Fauvette orphée, Fauvette passerinette, Fauvette pitchou ...) et des espèces de zones rocheuses. Le site est aussi une importante voie de passage pour les oiseaux migrateurs.
 - DOCOB approuvé par arrêté du 16 mai 2012
 - Recoupe le SIC Massif de la Clape,
- **Les Corbières Orientales (FR 9112008)** :
 - Les Corbières Orientales sont constituées d'un ensemble remarquable de collines calcaires dans le département de l'Aude. Le site Natura 2000 FR9112008 « ZPS Corbières orientales » a été désigné au titre de la Directive « Oiseaux » par Arrêté ministériel du 6 avril 2006 s'étend sur plus de 25 000 ha et 21 communes, dont Narbonne.
 - Favorables à la présence de nombreuses espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire nicheuses, hivernantes ou simplement migratrices, les paysages se composent de vastes ensembles

de garrigues plus ou moins fermées du fait de la régression du pastoralisme, de pelouses ainsi que de vignobles. Quelques massifs forestiers à l'Est (Frontfroide) comme au Sud-Ouest (secteur de Quintillan, Palairac,...) complètent la mosaïque paysagère de la ZPS.

- DOCOB approuvé par arrêté du 30 septembre 2011

2 Les espaces relevant de la « Directive Habitats »

La directive « Habitats faune flore » de la communauté européenne (directive n° 92-43-CEE du 21 mai 1992), établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection.

Les Sites d'Importance Communautaire (SIC) sont définis par la directive européenne du 21/05/1992 sur la conservation des habitats naturels (« Directive Habitats »). Ils font suite à une proposition de Site d'Importance Communautaire (pSIC). Un SIC peut, après désignation par la commission européenne, devenir une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) après arrêté du ministre chargé de l'Environnement.

a Les propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC)

• **Les Côtes sableuses de l'infiltralittoral Languedocien (FR9102013) :**

Considérée comme la plus belle formation dunaire de la Méditerranée française, ce milieu linéaire (cordon dunaire étroit) a été créé naturellement à partir des dépôts marins. Il présente une forte dynamique évolutive (érosion, régénération, déplacement). Sa superficie est assez faible et sa faune et sa flore sont spécifiques. Les espèces associées à ce milieu sont les sternes, les mouettes, les goélands leucophées, les échassiers limicoles (huitrier pie, gravelot, avocette, chevalier gambette), les reptiles et les amphibiens (psammodrome des sables et le pélobate cultripède). Cependant, sa faible superficie est soumise à une très forte fréquentation humaine (piétons et véhicules), facilitée par l'existence d'un réseau routier proche et parallèle à la côte. Ceci implique un fort piétinement de la végétation et un fort dérangement d'oiseaux nicheurs notamment.

L'étude SIC a été lancée en 2012.

• **La Côte Languedocienne (FR9112035) : Milieux naturels côtiers et marins.**

L'étude SIC a été lancée en 2012.

b Les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC)

L'inventaire des Sites d'Intérêt Communautaire (SIC) a permis de désigner 3 SIC sur le territoire narbonnais :

• **Le Massif de la Clape (FR 9101453) :** Ensemble collines calcaires d'une superficie de 8 357 ha. Le site est retenu pour la présence d'espèces thermophiles et de la Centaurée de la Clape. Le site est d'un grand intérêt pour la présence d'espèces de chauve-souris rares, en particulier : le Minioptère de Schreibers et le Vespertilien de Capaccini.

Le DOCOB a été approuvé par arrêté du 16 mai 2012. Il recoupe la ZPS Montagne de la Clape.

• **Le Cours inférieur de l'Aude (FR 9101436) :** Ensemble d'une superficie de 5 335 ha. Il correspond à la portion aval du fleuve de l'Aude de St Marcel à Fleury. Le site est retenu en tant qu'habitat pour des poissons migrateurs en forte régression : la Grande Alose, l'Alose feinte, la Lamproie marine et la Lamproie de rivière. Deux autres poissons sont considérés comme vulnérables : le Toxostome et la Blennie fluviatile.

Le DOCOB est en cours.

• **Le Complexe lagunaire de Bages-Sigean (FR9101440)** qui est aussi classé en zone spéciale de conservation (Cf. paragraphe ci-dessous) :

c La Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), actuellement plus de 20 000 pour 12% du territoire européen, permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

L'inventaire des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) a permis de désigner sur la commune de Narbonne 1 ZSC :

• **Le Complexe lagunaire de Bages Sigean (FR9101440) :**

Ensemble de lagunes et de lidos recouvrant environ 9 335 ha sur le territoire narbonnais. Ces milieux particuliers et liés à la présence de l'eau abrite notamment de nombreuses espèces d'oiseaux et d'invertébrés. Les espèces les plus intéressantes nichant dans les milieux lagunaires sont : l'Huîtrier pie, la Sterne naine, l'Alouette calandrelle, le Pipit rousseline, le Graveloi à collier interrompu, l'Avocette, l'Echasse blanche, le Butor étoile, le Busard des roseaux, le Luscimole à moustaches, la frousse turdoïde et le Blongios. Les étangs constituent également une halte migratoire et un site d'hivernage majeur pour les oiseaux d'eau.

Le DOCOB a été approuvé par arrêté du 6 janvier 2011. Il est en intersection avec la ZPS Les Etangs du Narbonnais

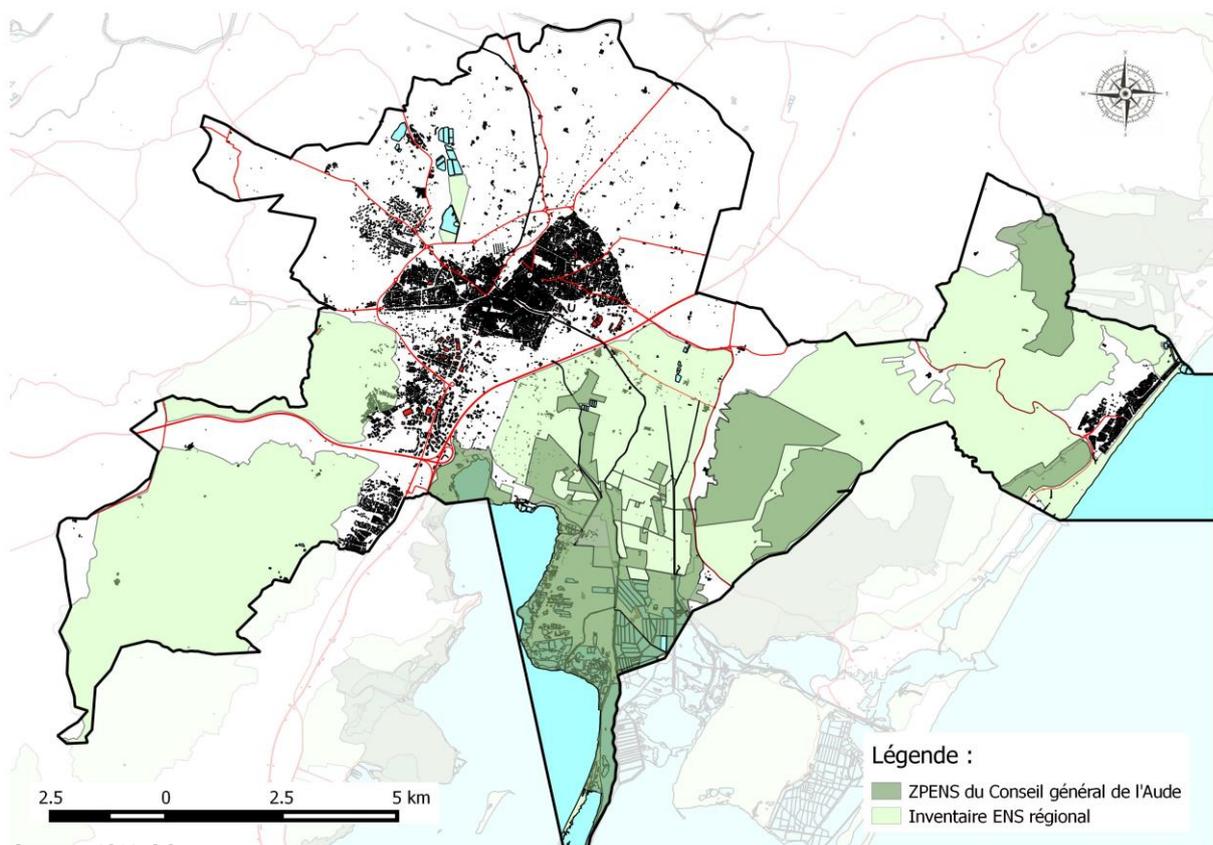
C - LES MILIEUX NATURELS PROTEGES AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS) DU DEPARTEMENT DE L'AUDE

Le territoire communal est concerné par différents types de protections des espaces naturels, foncières, réglementaires ou contractuelles. L'objectif des acquisitions par le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) est la protection de portions de rivages marins ou lacustres présentant des intérêts biologiques et paysagers importants de façon à les soustraire à divers types de spéculations, en particulier immobilière, et à en assurer une gestion écologique et paysagère. Le département de l'Aude, avec l'accord de la commune, a délégué au Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) son droit de préemption au titre de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS) visant à assurer la protection et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

Sur le territoire de la commune de Narbonne, les terrains suivants ont été acquis par le Conservatoire du Littoral :

- L'Anse des Galères : 5 hectares non gérés au Nord de l'étang de Bages-Sigean.
- Le Grand Castelou : domaine de 157 hectares entre le Canal de la Robine et la bordure de l'étang de Bages-Sigean, géré par convention avec la Ville de Narbonne et l'association EDPN portant le label C.P.I.E. des Pays Narbonnais.
- Le Grand Tournebelle le neuf : 30 hectares, géré par convention avec la Manade de Tournebelle.
- Le labrador - Craboulette • Sérís : 167 hectares dans la basse plaine.
- Le Grand Mandirac : 32 hectares dans la basse plaine.
- L'île Sainte-Lucie : 230 hectares sur les communes de Payria c, Port-la-Nouvelle et Narbonne.

Après leur acquisition, ces terrains font l'objet d'un bilan écologique et d'un plan de gestion du site.



Source : IGN, CG11

Réalisation : Ville de Narbonne

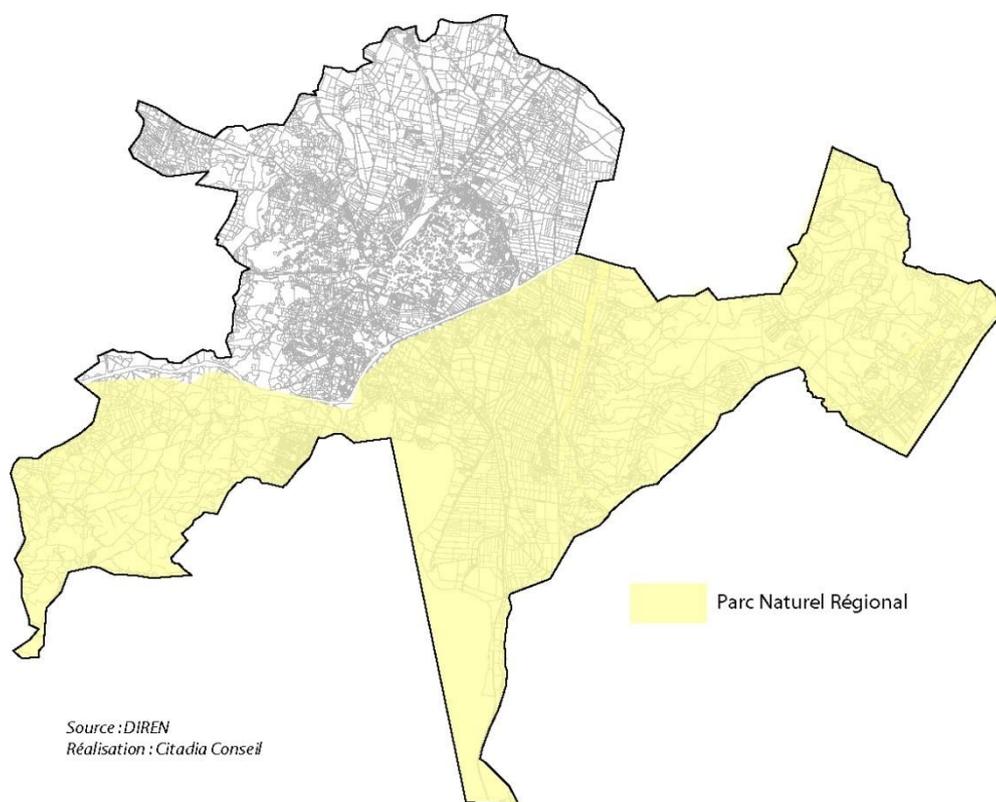
D LES MILIEUX NATURELS IDENTIFIES ET GERES DANS LE CADRE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA NARBONNAISE EN MEDITERRANEE (PNR)

Le Parc Naturel Régional (PNR), créé le 13 janvier 2004, représente l'un des rares sites naturels préservés en bordure de Méditerranée qui se caractérise par une telle superficie (70 000 ha) et une telle biodiversité.

Le Parc Naturel Régional (PNR) regroupe 21 communes (Armissan – Bages – Bizanet - Boutenac - Caves – Feuilla - Fitou- Fleury- Gruissan- La Palme – Leucate – Montsérét– Narbonne - Peyriac de Mer – Portel des Corbières - Port la Nouvelle- Roquefort des Corbières – St André de Roquelongue - Sigean – Villesèque des Corbières – Vinassan) et regroupe environ 35 000 habitants.

Le territoire du Parc est vaste, composé d'entités géographiques aussi différentes que complémentaires : les étangs, la garrigue, la vigne, les villages, la ville de Narbonne. Sa grande originalité provient également de la diversité des influences qui s'y mêlent (méditerranéennes, montagnardes ...) et de la variété des substrats et du relief.

A l'initiative des Régions et en accord avec les collectivités locales, les Parcs Naturels Régionaux sont régis par une charte qui engage les collectivités adhérentes pour 10 ans dans des actions visant à protéger un patrimoine naturel, paysager et culturel riche tout en contribuant au développement économique et social du territoire. Après avis du Conseil National de Protection de la Nature, le Parc est créé par arrêté du Ministère de l'Environnement pour une durée de 10 ans renouvelables.



La Charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable proposé pour son territoire. Elaborée avec l'ensemble des partenaires du Parc, la Charte a été approuvée par les communes du Parc, les intercommunalités, la région Languedoc-Roussillon, le département de l'Aude ainsi que les Chambres consulaires. Ce document de référence fixe les objectifs à atteindre au terme de 12 ans de classement en Parc Naturel Régional ainsi que les mesures et actions permettant de les mettre en œuvre.

La charte 2011 / 2022 décline les actions à engager à travers 3 axes :

- protéger et valoriser les patrimoines naturels et paysagers ;
- aménager, construire et produire de manière responsable ;
- vivre le Parc et sa dynamique avec les acteurs et les habitants.

Enjeux particuliers mis en évidence dans le diagnostic du PNR et concernant la biodiversité :

Des espaces naturels confirment le caractère remarquable du Parc Naturel Régional (PNR) de la Narbonnaise en Méditerranée :

- 56% du Parc en Natura 2000
- Site RAMSAR depuis 2006
- 8 920 ha de sites classés (Clape, Fontfroide, Gouffre de l'œil doux)
- 4 635 ha de sites inscrits (plateau de Leucate, Île Sainte-Lucie,...)

- 2 300 ha du Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres
- 50 types de milieux naturels remarquables
- 2 000 espèces de végétaux supérieurs présentes (sur 4700 en France soit 43%) dont 5 espèces d'intérêt international
- 350 espèces d'oiseaux présentes (soit 50% des espèces d'Europe)

7 sites d'intérêts majeurs et exceptionnels pour la conservation des espaces remarquables ont été délimités dans le cadre du Parc Naturel Régional (PNR) :

- **La partie Nord de l'étang de Bages-Sigean** (site d'intérêt majeur) pour la nidification, la migration et l'hivernage des oiseaux d'eau, et en particulier la zone du Petit Castelou (site d'intérêt exceptionnel) pour sa roselière et la nidification du Butor étoilé.
- **Le Roc de Conillac** (site d'intérêt exceptionnel) pour le maintien de pelouses ouvertes d'intérêt botanique.
- **Le Massif de la Clape** (site d'intérêt exceptionnel) pour la nidification de l'Aigle de Bonelli, la flore chaude de garrigue et les insectes (*Oxygastra curtisii*. Saga pedo).
- **L'Abbaye de Fontfroide** (site d'intérêt majeur) pour son intérêt botanique herpétologique (*Alyte accoucheur*) et géologique (massif de Rudistes du Crétacé supérieur).
- **Le Pech de l'Agnel et ravin des Emprieux** (site d'intérêt majeur) pour ses garrigues ouvertes et pelouses, une population isolée de Clémmyde lépreuse et son intérêt entomologique (*Oxygasira curtissi*, *Tettigeta argentata*).
- **Le Montgil et les coteaux de Fresquet-Lebrettes** (sites d'intérêt exceptionnel en 2 zones disjointes) pour les coteaux marneux à *Astragale* de Narbonne.

Les sites d'intérêt exceptionnel sont des sites très sensibles comprenant des milieux naturels rares et des espèces d'intérêt national ou international. Les sites d'intérêt majeur sont des milieux d'intérêt régional jouant un rôle fondamental dans le bon fonctionnement des sites exceptionnels. A noter que les sites de Montgil et du Pech de l'Agnel - Ravin des Empérieux n'étaient pas répertoriés dans l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Une politique de gestion de ces sites remarquables et de conservation des espèces exceptionnelles (*Aigle de Bonelli*. Chauve-souris, flore rare) pourra être mise en œuvre en priorité sur ces espaces dans le cadre des actions de préfiguration du Parc Naturel Régional (PNR) de la Narbonnaise en Méditerranée.

E - LES ZONES HUMIDES D'IMPORTANCE INTERNATIONALE (CONVENTION DE RAMSAR)

La Zone Humide de la Narbonnaise (RAM 91002) qui occupe une superficie de 12 404 ha correspondant aux étangs de Bages touche le territoire de Narbonne sur sa partie Sud. Elle concerne essentiellement le secteur de la Nautique et le secteur du Castérou, Tournebelle et de Mandirac.

Cette zone a été inscrite à l'inventaire RAMSAR qui compte 43 sites en France.

Il s'agit d'une convention relative aux zones humides d'importance internationale pour l'habitat des oiseaux d'eau.

La Convention sur les zones humides (Ramsar, Iran, 1971) -- connue sous le nom de « Convention de Ramsar » -- est un traité intergouvernemental qui incarne les engagements de ses États membres à maintenir les caractéristiques écologiques de leurs zones humides d'importance internationale et à planifier « l'utilisation rationnelle », ou utilisation durable, de toutes les zones humides se trouvant sur leur territoire.

F - LA GESTION ET LA PROTECTION DES MASSIFS FORESTIERS COMMUNAUX

La forêt communale de Narbonne représente au total environ 749 hectares répartis sur 8 sites :

- Montlaurès : 7 ha 36 a 20
- La Campanie : 217 ha 27 a 68
- Cap de Pla - Trou des Aiguës : 109 ha 27 a 93
- Villa de Fargues : 41 ha 17 a 57
- Pech Loubat : 23 ha 25 a 18
- Aussières - Combe d'Enfer - Fontfroide : 166 ha 20 a 91

- Montplaisir - Rochegrise : 66 ha 74 a 68
- Arboretum : (Anse des galères) 17 ha 53 a 84

Cet ensemble boisé a été complété par une plantation de 10 ha à La Nautique. Au sein de cette forêt communale, la superficie des terrains soumise au Régime forestier est d'environ 610 ha (Cf. arrêté préfectoral n°93/0650 du 29/04/1993). Un aménagement forestier est en cours d'élaboration, il couvrira la période 2009-2024.

G - SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL ÉCOLOGIQUE : IDENTIFICATION DES TRAMES VERTES ET BLEUES DE NARBONNE

Narbonne est dans une situation écologique particulière. En effet, la ville se situe au carrefour de plusieurs grands réservoirs de biodiversité : le massif de la Clape et la mer Méditerranée à l'Est, les complexes lagunaires au Sud, le massif des Corbières à l'Ouest et à moindre mesure, les zones humides de la plaine de l'Aude au Nord.

La zone urbanisée ou vouée à l'urbanisation est relativement réduite puisqu'elle n'occupe que 13 % du territoire (2 152 hectares sur un territoire de 17 554 hectares).

Par ailleurs, la ville est traversée par des corridors écologiques significatifs comme le canal de la Robine en centre-ville ou le rec de Veyret en périphérie urbaine.

Cependant, le territoire est aussi fracturé par d'importantes infrastructures qui impactent fortement le fonctionnement général des corridors écologiques fragilisant ainsi l'équilibre écologique de Narbonne. Il s'agit de l'Autoroute A9, de l'autoroute A61 et de la voie ferrée.

Même si l'objectif du PLU est de densifier pour préserver les zones agricoles et naturelles, la prise en compte des corridors écologiques dans les projets urbains situés en périphérie immédiate de la ville, s'avère déterminante pour préserver la biodiversité de l'ensemble du territoire.

La commune y veille dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager accompagnés d'une étude d'impact). Les cours d'eau, les alignements d'arbres, les espaces boisés significatifs doivent être pris en compte voire conservés dans le cadre des opérations d'ensemble.

Le « **Grenelle de l'Environnement** » avait prévu des dispositions visant à la limitation de l'artificialisation du territoire (assignation aux documents d'urbanisme d'objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles) et au maintien de la biodiversité. L'un des objectifs majeurs sur ce thème était de constituer le réseau de trames verte et bleue sur l'ensemble du territoire au niveau régional à travers des documents-cadres : **les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique** (objectif 2012).

Le « Grenelle II » ou Loi portant « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010 a mis en œuvre la définition d'une trame verte et bleue :

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil régional de la mise en œuvre de la TVB. Il comportera une cartographie au 1/100 000e des continuités écologiques à enjeu régional, opposable aux documents d'urbanisme et un plan d'action. Il est copiloté par le préfet de région et le président du conseil régional.

Le projet de Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été arrêté par l'Etat et la région Languedoc-Roussillon le 12 décembre 2014.

La consultation des Conseils généraux, des communautés d'agglomération et de communes de la région, des parcs naturels régionaux, du Conseil Scientifique Régional de Patrimoine Naturel (CSRPN) et de l'autorité environnementale est en cours. L'ensemble des communes du Languedoc-Roussillon sera par ailleurs informé.

Cette consultation sera suivie d'une enquête publique.

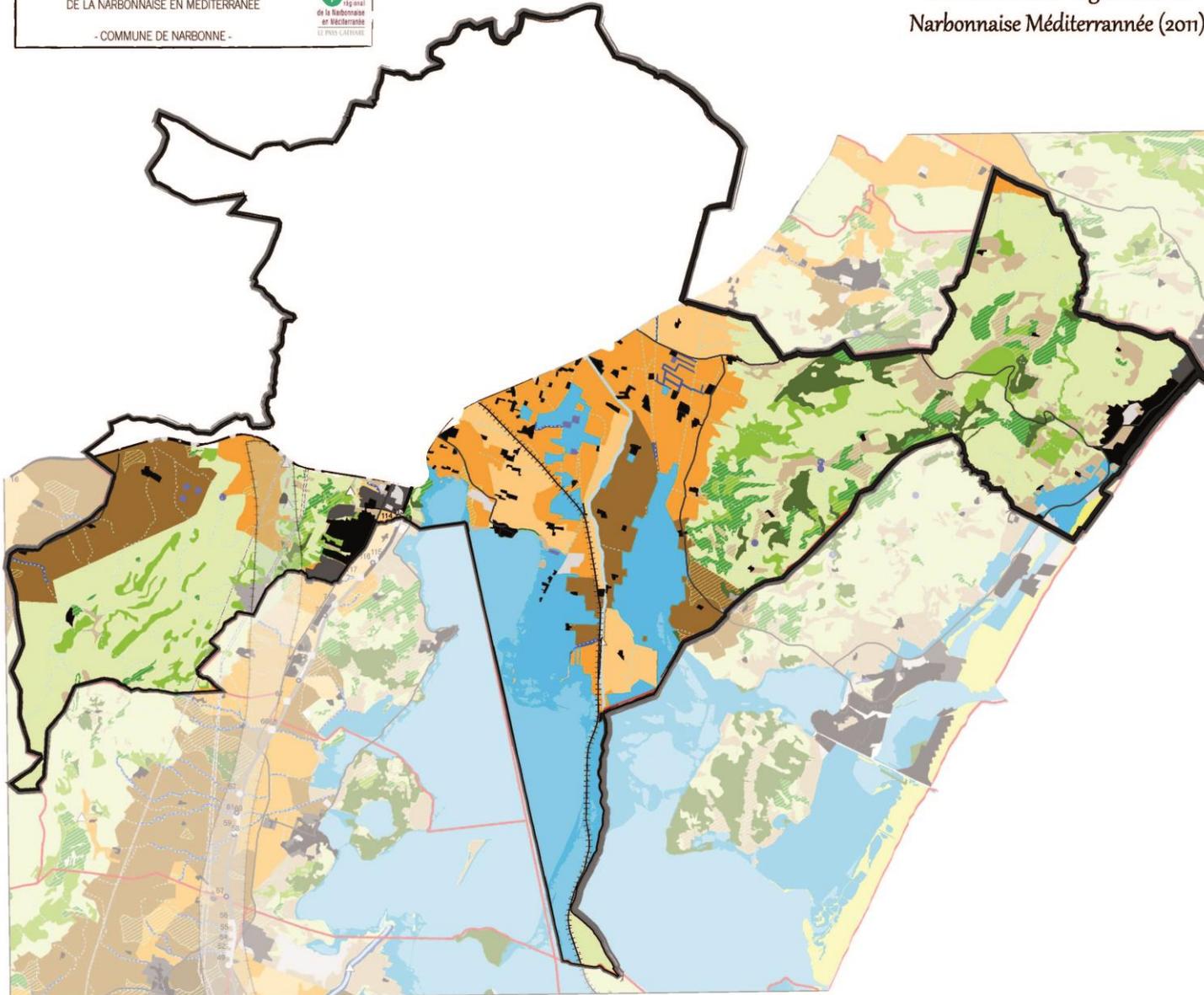


APPRÉHENDER LES ENJEUX ÉCOLOGIQUES
POUR LA MISE EN ŒUVRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL
DE LA NARBONNAISE EN MÉDITERRANÉE



- COMMUNE DE NARBONNE -

Travaux TVB réalisés dans le cadre
du Parc Naturel Régional de la
Narbonnaise Méditerranannée (201)



MILIEUX A ENJEUX POUR LA BIODIVERSITE

A. MILIEUX OUVERTS VEGETALISES

- Milieu ouverts à restaurer
- Garrigues semi-ouvertes
- Garrigues ouvertes
- Peouses sèches et végétation clairsemée

B. MOSAÏQUE AGRICOLE

- Mosaïque agricole de qualité écologique faible
- Mosaïque agricole de qualité écologique moyenne
- Mosaïque agricole de bonne qualité écologique
- Mosaïque agricole de très bonne qualité écologique

C. MILIEUX HUMIDES, MILIEUX AQUATIQUES ET RIPISYLVE

- Mer
- Cours d'eau principaux
- Grèves et embouchure
- Cours d'eau secondaires
- Lagunes
- Flots d'eau naturels ou artificiels
- Zones humides
- Ripisylve

D. MILIEUX DUNAIRE

- Milieux dunaires et milieux sableux associés

E. AUTRES MILIEUX IMPORTANTS

- Autres zones agricoles
- Milieux boisés et garrigues fermées

CAUSES DE FRAGMENTATION D'ORIGINE ANTHROPIQUE

F1. URBANISATION ET ACTIVITES HUMAINES

- Essu urbain (= habitations et zones commerciales)
- Projets d'urbanisation dans les PLU
- Zones d'extraction de matériaux et de déchets et stockage de déchets
- Zones artificialisées, non agricoles mais végétalisées

F2. INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

- Portions d'autoroute imperméables à la cellule de garde-feu
- Portions d'autoroute imperméables à la cellule de garde-feu
- Portions d'autoroute perméables à la cellule de garde-feu
- Routes départementales principales
- Zone aéroportuelle et de passage de la ligne LGV (sur 2311 mètres à l'est)
- Voie ferrée classique

F3. PRODUCTION ET TRANSPORT D'ELECTRICITE

- Parcs photovoltaïques
- Reseau de transport d'électricité
- Estennes

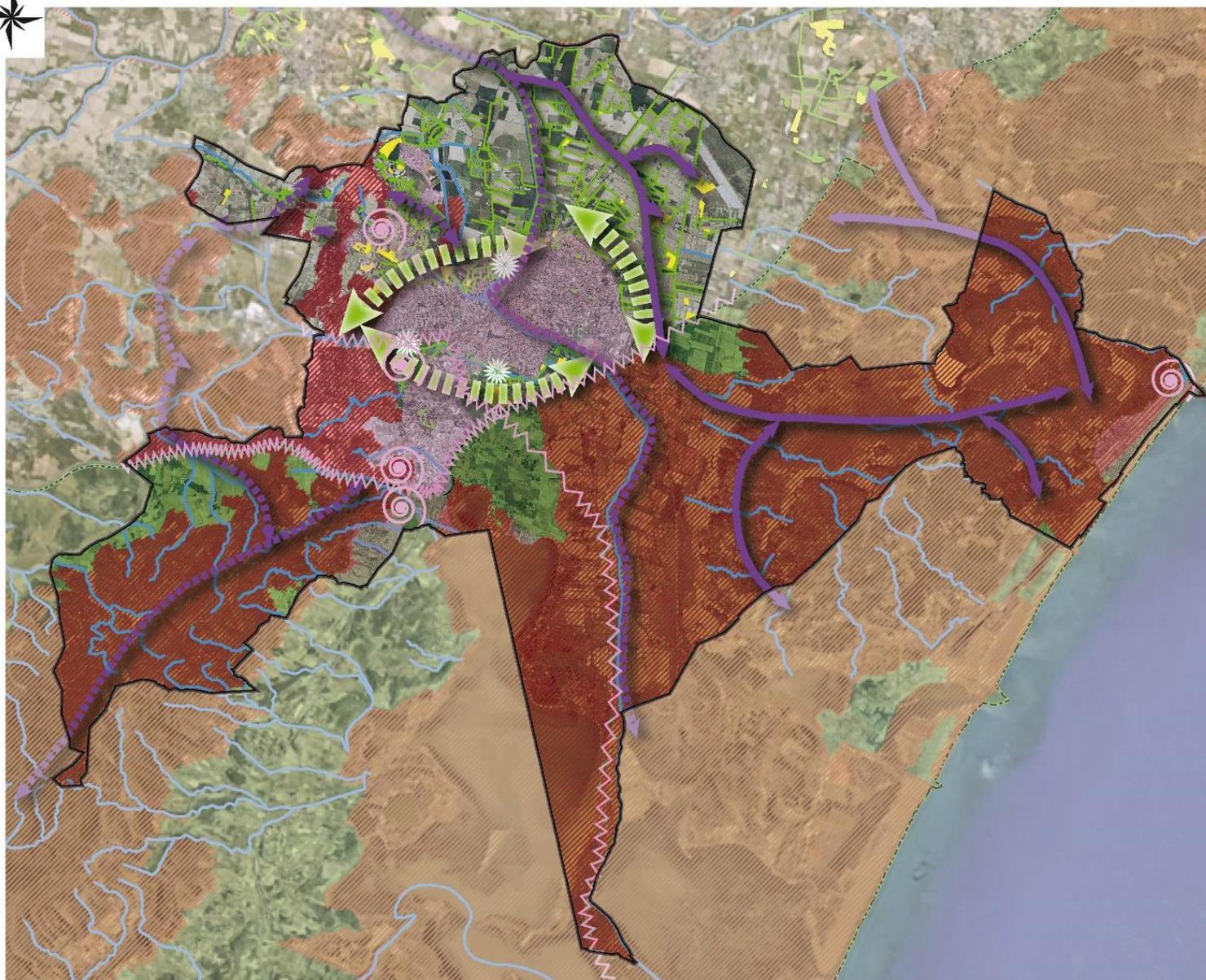
F4. OBSTACLES A L'ECOULEMENT

- Obstacles de l'impact est, jugé modéré
- Obstacles de l'impact est, jugé fort
- Obstacles de l'impact est, jugé faible
- Obstacles de l'impact est, inconnu

Type de passage sous autoroute

- Passage simple
- Passage mixte
- Passage unique
- Passage
- Autres passages

Novembre 2012



Réservoirs de biodiversité

-  Coeurs de biodiversités inventoriés, protégés et gérés (inventaires au titre des ZNIEFF et du réseau NATURA 2000)
-  Grands ensembles naturels et paysagers, participant à l'équilibre global des écosystèmes (PNR de la Narbonnaise Méditerranée)

Les réservoirs de biodiversité ci-dessus font l'objet d'une cartographie TVB plus détaillée dans la suite du document

Éléments de la "nature ordinaire"

-  Trame arborée (haies, ripisylves, bosquets, alignements, bois)
-  Espaces ouverts favorisant la biodiversité (prairies, friches agricoles)
-  Jardins familiaux contribuant au maintien de la biodiversité en milieu urbain
-  Espaces humides favorisant la biodiversité (prairies humides, mares, ...)
-  Ecosystèmes aquatiques (cours d'eau, canaux, fossés, étangs)

Connexions écologiques existantes à préserver et tronçons manquants à restaurer

-  Corridors écologiques fonctionnels
-  Corridors écologiques à créer ou à restaurer
-  "Ceinture Verte" à développer aux portes de la ville (mosaïque d'espaces naturels et d'espaces maraichers)

Entraves aux trames vertes et bleues

-  Zones urbaines existantes (espaces artificialisés)
-  Zones de développement urbain projetées (ouvertes et fermées), en extension immédiate des zones urbaines
-  Infrastructures urbaines majeures existantes (autoroutes, voies ferrées)

1 - Les réservoirs de biodiversité :

Deux niveaux de réservoirs de biodiversité sont identifiés sur le territoire communal :

- **Les éléments de « nature », non protégés mais également supports de biodiversité.**
 - **Les parcelles agricoles cultivées et les prairies :** *L'agriculture est une composante majeure de la genèse et de l'entretien des paysages du territoire. Les espaces cultivés sont donc nombreux et les parcelles accueillent une polyculture associée à une viticulture prégnante. Ces milieux, bien que non naturels, peuvent toutefois présenter un intérêt pour la faune (comme territoire de chasse) et pour la flore. Les cultures peu traitées peuvent abriter une flore adventice¹ devenue rare en France. La pérennité de cette flore sur le territoire est donc liée au maintien d'une agriculture aux pratiques non intensives.*
 - **Les haies, les bosquets et le maillage bocager :** *Malgré la prégnance agricole et les remembrements, les reliquats de haies, de coupe-vent, de ripisylve et les bosquets maillent visiblement le territoire et contribuent à son identité. Ces petites structures paysagères sont intéressantes comme refuges et corridors pour la faune en contexte agricole mais ne se révèlent pas être d'importance majeure pour la flore. Elles présentent en outre un réel rôle fonctionnel de lutte contre l'érosion des sols et dans les cheminements de l'eau. Ces haies et bosquets participent localement à la constitution d'un maillage bocager très favorable à la biodiversité locale car en connexion avec les grands réservoirs de biodiversité.*
 - **Les forêts et formations arbustives (garrigues) :** *Sur le territoire, les forêts étalent leurs étendues boisées et constituent des repères importants. Cette trame forestière représente un habitat pour la faune (gibier notamment) et pour certaines espèces végétales.*
 - **Les ripisylves et les zones humides :** *Ces rubans boisés composés d'essences appréciant l'humidité (frêne, aulne, peuplier) bordent les berges des points d'eau et des cours d'eau. Il s'agit d'éléments importants pour la faune et abritant une flore plus commune.*
- **Les réservoirs majeurs de biodiversité institutionnalisés.** Ils correspondent aux périmètres des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, du réseau Natura 2000, du Parc Naturel Régional, etc. Il s'agit des différents sites identifiés sur la commune comme accueillant des espèces de la faune et de la flore d'intérêt patrimonial. Des procédures indépendantes du Plan Local d'Urbanisme permettent de mettre en œuvre des inventaires précis, des prescriptions de protection ou des programmes d'actions de gestion.

Éléments de la "nature ordinaire"

-  Trame arborée (haies, ripisylves, bosquets, alignements, bois)
-  Espaces ouverts favorisant la biodiversité (prairies, friches agricoles)
-  Jardins familiaux contribuant au maintien de la biodiversité en milieu urbain
-  Espaces humides favorisant la biodiversité (prairies humides, mares, ...)
-  Ecosystèmes aquatiques (cours d'eau, canaux, fossés, étangs)

¹ « Mauvaises herbes ».

2 - Les « corridors » ou connexions écologiques fonctionnelles entre ces différents milieux naturels :

Les corridors écologiques sont des liaisons ou des voies de déplacements empruntées par la faune et la flore. Ils relient les réservoirs de biodiversité (de manière physique et fonctionnelle) entre eux par le biais d'écosystèmes ou d'habitats naturels « ordinaires ». **Ces liaisons existent grâce à la mise en réseau d'espaces végétalisés, d'écosystèmes aquatiques et de milieux ouverts.**

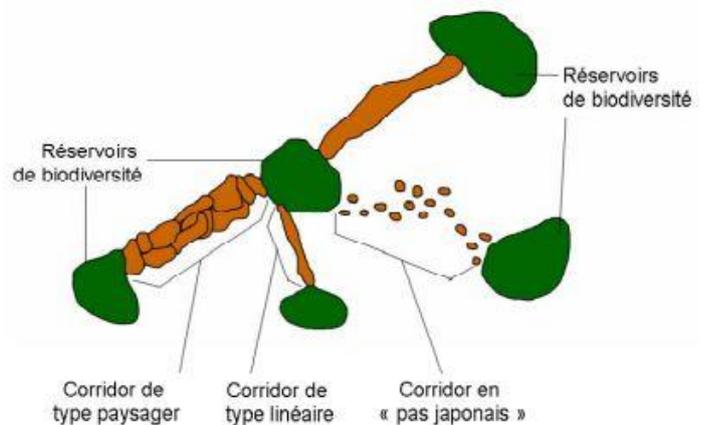
Un corridor écologique est généralement défini spécifiquement pour une espèce. Les corridors retenus sur la commune de Narbonne (pour des objectifs de préservation et de restauration) sont la synthèse « grossière » des différents corridors empruntés par les différentes espèces du territoire et pour lesquels il aurait été impossible d'en dresser une liste exhaustive.

Les espaces urbains paysagés et jardinés contribuent à leur manière à assurer des connexions écologiques, par le biais des jardins d'agrément (jardins familiaux, jardins privés), des parcs paysagers et des projets de développement de ceinture verte ou de coulée verte.

⇒ **Ces différents niveaux d'écosystèmes (réservoirs majeurs de biodiversité, nature ordinaire) mis en réseaux (corridors) constituent les trames vertes et bleues de la commune.**

Connexions écologiques existantes à préserver et tronçons manquants à restaurer

-  Corridors écologiques fonctionnels
-  Corridors écologiques à créer ou à restaurer
-  "Ceinture Verte" à développer aux portes de la ville (mosaïque d'espaces naturels et d'espaces maraîchers)



3 - Les « freins » au fonctionnement des continuités écologiques (« éléments fragmentants ») :

Si certains corridors écologiques semblent relativement continus (cf. cartes précédentes), il existe sur le territoire des connexions altérées, fragmentées par des formes d'occupations humaines de l'espace telles que l'urbanisation (étalement urbain de la ville, infrastructures urbaines, ...).

Entraves aux trames vertes et bleues

-  Zones urbaines existantes (espaces artificialisés)
-  Zones de développement urbain projetées (ouvertes et fermées), en extension immédiate des zones urbaines
-  Infrastructures urbaines majeures existantes (autoroutes, voies ferrées)

3. Une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document,

L'objectif de ce chapitre est d'expliquer les incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur l'environnement.

Les modifications apportées au PLU sont règlementaires et presque toutes liées à cet objectif conforté depuis la loi Solidarité et Renouvellements Urbains de 2000 dans plusieurs lois et dernièrement dans la loi ALUR qui est la densification des zones urbaines actuelles et futures.

Cette densification s'inscrit dans un modèle de développement durable voulu pour notre société par l'Etat français et inscrit dans le Projet d'Aménagement et du Développement Durable de Narbonne depuis l'approbation de son Plan Local d'Urbanisme en 2006.

L'objectif de la densification est de permettre le développement socio-économique sans devoir étaler l'urbanisation sur les zones agricoles et naturelles et ce, pour les préserver vu le patrimoine environnemental important mais fragile qu'elles renferment.

Certaines modifications du PLU sont de simples régularisations règlementaires par rapport à l'application de la loi ALUR avec la suppression du COS et de la taille minimale des terrains constructibles dans le PLU.

Les autres modifications sont des évolutions règlementaires apportées pour adapter ce processus de densification et de préservation des zones agricoles et naturelles aux caractéristiques du territoire narbonnais.

Les autres modifications apportées au PLU sont de nature à renforcer la protection des personnes et de la nature : Les deux Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et le futur Plan de Prévention des Risques du Littoral (PPRL) sont pris en compte dans le règlement.

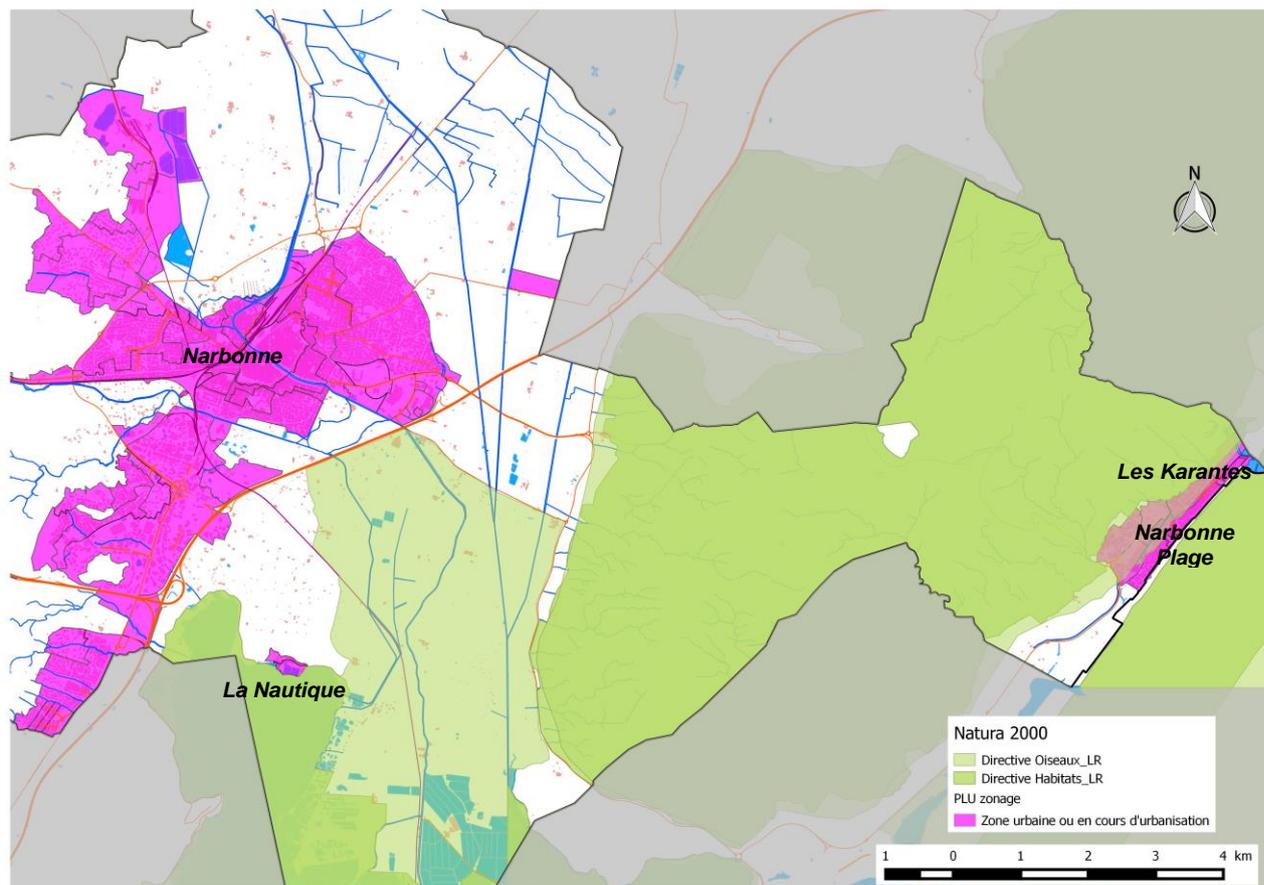
Des modifications sont apportées au règlement de la zone agricole et des zones naturelles pour accroître la protection de ces milieux et mettre en valeur le patrimoine humain, notamment les domaines viticoles.

Enfin, les rectifications apportées pour résoudre plusieurs incohérences dans la rédaction du règlement et sur le plan de zonage à la Coupe entre la zone UD et UY, entre la zone UE et 1AUh et à la Mayrale, entre la zone UC et UY n'induiront aucune incidence sur l'environnement.

Le règlement est aussi régularisé pour prendre en compte les dispositions de l'ordonnance n° 2011-153 qui consiste à supprimer le terme « SHOB » et à remplacer le terme « SHON » par « Surface de plancher ». C'est une mesure qui a permis de ne plus taxer l'emprise au sol des murs d'une construction pour inciter les constructeurs à prévoir des murs plus épais pour mieux isoler les constructions de la température extérieure. Les retombées sur l'environnement sont positives.

Les incidences sur l'environnement liées à la densification des zones urbaines et à urbaniser

Les zones urbaines et à urbaniser de Narbonne sont éloignées des zones Natura 2000.



Localisation des zones urbaines ou en cours d'urbanisation par rapport aux sites Natura 2000

La densification n'aura pas d'effets sur les habitats et les oiseaux inventoriés et protégés d'autant plus que la commune demande aux aménageurs de préserver les corridors écologiques comme les cours d'eau, les haies et d'inscrire la création d'espaces verts dans une approche systémique de l'environnement à l'instar de l'étude de la trame verte et bleue.

Concernant le hameau de la Nautique, il n'est pas dans le site Natura 2000 mais juste à proximité. Il ne comporte qu'une trentaine de lots bâtis qui pourront être densifiés dans la limite de 60% de la surface totale du lot et dans le respect des règles de gabarit.

Quant à Narbonne Plage, la zone urbaine est contiguë à la zone Natura 2000 au titre de la Directive Habitats et il est dans le site Natura 2000 au titre de la Directive Oiseaux.

Mais la densification de Narbonne Plage restera toute relative en raison des prescriptions de l'Etat liées à l'élaboration du Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux qui oblige les nouvelles constructions et les extensions à mettre le premier plancher à 2m60 NGF et des règles de gabarit du PLU qui restent contraignantes pour faciliter l'évacuation de l'eau lors des coups de mer.

Sur les parties hautes de Narbonne plage comme le quartier des Foulquines, la topographie accidentée ne permet pas une densification significative de la zone urbaine.

Enfin, la seule zone urbanisable de Narbonne Plage prévue au PLU en vigueur se situe sur le secteur des Karantes et elle ne fait qu'une surface dérisoire à l'échelle du territoire (20 000 m²). Les mesures en faveur de la densification n'auront aucun effet sur ce secteur car tout projet devra respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation au titre de la loi Littoral (Cf. article L146-4 Code Urbanisme) et devra faire l'objet d'une étude d'impact au titre du code de l'environnement vu le caractère naturel sensible.

Cette densification se traduit par la suppression dans le règlement du PLU du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la taille minimale des terrains constructibles selon l'application de la loi ALUR du 27 mars 2014.

Comme mentionnée dans le PADD, une densification est recherchée pour pouvoir répondre aux besoins de logements sans pour autant étaler la ville sur les zones agricoles et naturelles qui elles, bénéficient d'un patrimoine naturel à préserver.

En outre, pour que cette densification soit raisonnée, des modifications ont été apportées au règlement et ce, pour préserver la nature en ville et la qualité de vie des habitants.

Il s'agira de réglementer l'article 9 sur l'emprise au sol de toutes les zones urbaines ou en cours d'urbanisation du PLU afin de limiter les surfaces imperméabilisées pour le maintien de la biodiversité en ville.

L'imperméabilisation des sols sera donc raisonnable dans l'ensemble des zones urbaines de la ville à l'exception du cœur de ville qui est historiquement très dense où seuls les arbres qui ornent les avenues et le canal de la Robine, le cours d'eau du canal proprement dit et quelques espaces verts publics et privés assurent le maintien de la trame verte du territoire.

Les règles de desserte ont été clarifiées et assouplies pour reconquérir les dents creuses en ville aujourd'hui inconstructibles sur des critères d'accès : la règle qui interdit la construction de plus de 4 habitations sur un terrain desservi par un chemin privé ou une servitude de passage est supprimée.

Les règles de gabarit ont été modifiées pour permettre les maisons en bande et ainsi réduire la taille de parcelles constructibles. Les lotissements en cours d'aménagement recevront un nombre d'habitations plus important à l'hectare.

La règle sur les hauteurs des clôtures mitoyennes a été assouplie pour concilier proximité et quiétude des habitants.

Les pergolas et tonnelles ont été réglementées afin que les habitants puissent les réaliser sur leur parcelle pour apporter de l'ombre.

Un secteur UYC a été créé à Saint Germain pour que la zone économique en cours d'aménagement (le permis d'aménager a été délivré en 2013) puisse recevoir une proportion de logements collectifs et ainsi faire de la mixité urbaine conformément aux orientations du PADD.

Cette mesure participe au développement durable de la commune puisque l'objectif est de limiter les déplacements urbains en réduisant les distances domicile-travail et sur du long terme toute nécessité de réaliser de nouvelles infrastructures qui pourraient affecter les corridors écologiques.

La zone à urbaniser à vocation industrielle de Malvési a été réduite au profit du résidentiel afin de limiter les extensions urbaines pour l'implantation d'activités industrielles. L'objectif est d'encourager la densification non seulement des zones urbaines mais aussi des zones industrielles compte tenu des impacts forts de ce type d'activité dans le paysage.

Les incidences sur l'environnement liées aux modifications apportées au règlement des zones agricoles et naturelles du PLU

Les modifications apportées aux zones agricoles et naturelles permettront d'améliorer la protection de l'environnement et leur mise en valeur.

Les périmètres des zones agricoles et naturelles n'ont donc pas été réduits. Toutefois, les périmètres au sein de la zone agricole et entre la zone agricole et naturelle ont été retouchés pour clarifier le règlement du PLU et se mettre en conformité avec la loi ALUR.

Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

Les bâtiments agricoles qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans les documents graphiques du règlement pour qu'ils puissent faire l'objet de changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site.

59 domaines agricoles sont concernés par cette mesure qui ouvrira des possibilités d'aménagement pour améliorer les conditions de vie et de travail dans les exploitations agricoles.

L'objectif est donc qualitatif puisqu'il s'agira d'inciter le milieu agricole à réinvestir les constructions inexploitées des domaines plutôt que d'envisager des extensions sur le bâti ancien ou de nouvelles constructions.

Cette mesure s'inscrit dans le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc Roussillon arrêté le 12 décembre 2004 et qui met en avant toute l'importance du maintien des pratiques agricoles, permettant de préserver des paysages agricoles diversifiés et de maintenir un maillage d'éléments semi-naturels comme les haies, bosquets, ripisylves...

Le changement de destination des domaines agricoles est une mesure qui aura des incidences positives sur l'environnement car elle permettra de diversifier les activités agricoles en vue de maintenir l'agriculture et la viticulture sur le territoire en période actuelle de déprise agricole.

L'abandon de l'activité agricole se répercute directement sur l'environnement car les terres ne sont plus entretenues impactant la qualité des paysages vecteurs du développement touristique et la sécurité publique, les risques d'incendie devenant de plus en plus importants.

L'objectif est aussi de mettre en valeur le patrimoine bâti du milieu agricole qui est à la fois conséquent et exceptionnel et qui n'est pas toujours protégé (il ne l'est que dans le site classé du Massif de la Clape et du Massif de Fontfroide).

Tous les projets seront contrôlés par la ville de Narbonne car les projets avec changement de destination nécessitent une autorisation d'urbanisme :

- Soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un Permis de construire est nécessaire.
- Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une Déclaration préalable est exigée.

En outre, cette autorisation d'urbanisme ne sera délivrée qu'après l'accord (avis conforme) de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) en zone agricole et l'accord (avis conforme) de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Par ailleurs, sur l'ensemble des 59 domaines retenus, 52 sont soumis à des règles autres que celles de l'urbanisme et qui interdisent l'augmentation de la fréquentation du site.

En effet, sur les 59 domaines, 41 sont en zone Ri3 (aléa indifférencié dans le champ d'expansion des crues fluviales) d'un plan de prévention des risques d'inondation avec un règlement qui interdit l'augmentation de la fréquentation.

Il s'agit des domaines suivants :

Beaulieu, Licune, Rivage Haut, Malard le Vieux, Belvèze, Les Payres, Ricardelette, Neuve Fleich, Bougna, Ribayrol, Domaine des Pouzels, Cafforte, Boutès, Conil le Vieux, Capoulade, Poupou, Bi da Grand Condom Grand Vignes Gleizes, Pardeilhan Courneau Petit Vignes Craboules, Lamotte Petit Fidèle Terrisse Ricardelle, Livière Hnute Raon el Grand Beaupré Carbonnelle, La Prade, La Barque, Solferino, St Laurent (en limite), Grand Mandirac, Petit Mandirac, Grand Castelou, Petit Tournebelle et Grand Tournebelle.

Il y a 3 domaines qui sont dans les périmètres dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Comurhex : domaines de Montlaurès, de Resplandy et de Livière Haute.

De plus, 31 domaines sont en site classé (Massif de Fontfroide, Massif de la Clape et abords du canal de la Robine en projet). Tout projet sur ces domaines est donc soumis à autorisation spéciale du Préfet pour les déclarations préalables et du Ministre pour les permis de construire. Il sera donc vérifié que ces projets ne portent pas atteinte au site classé.

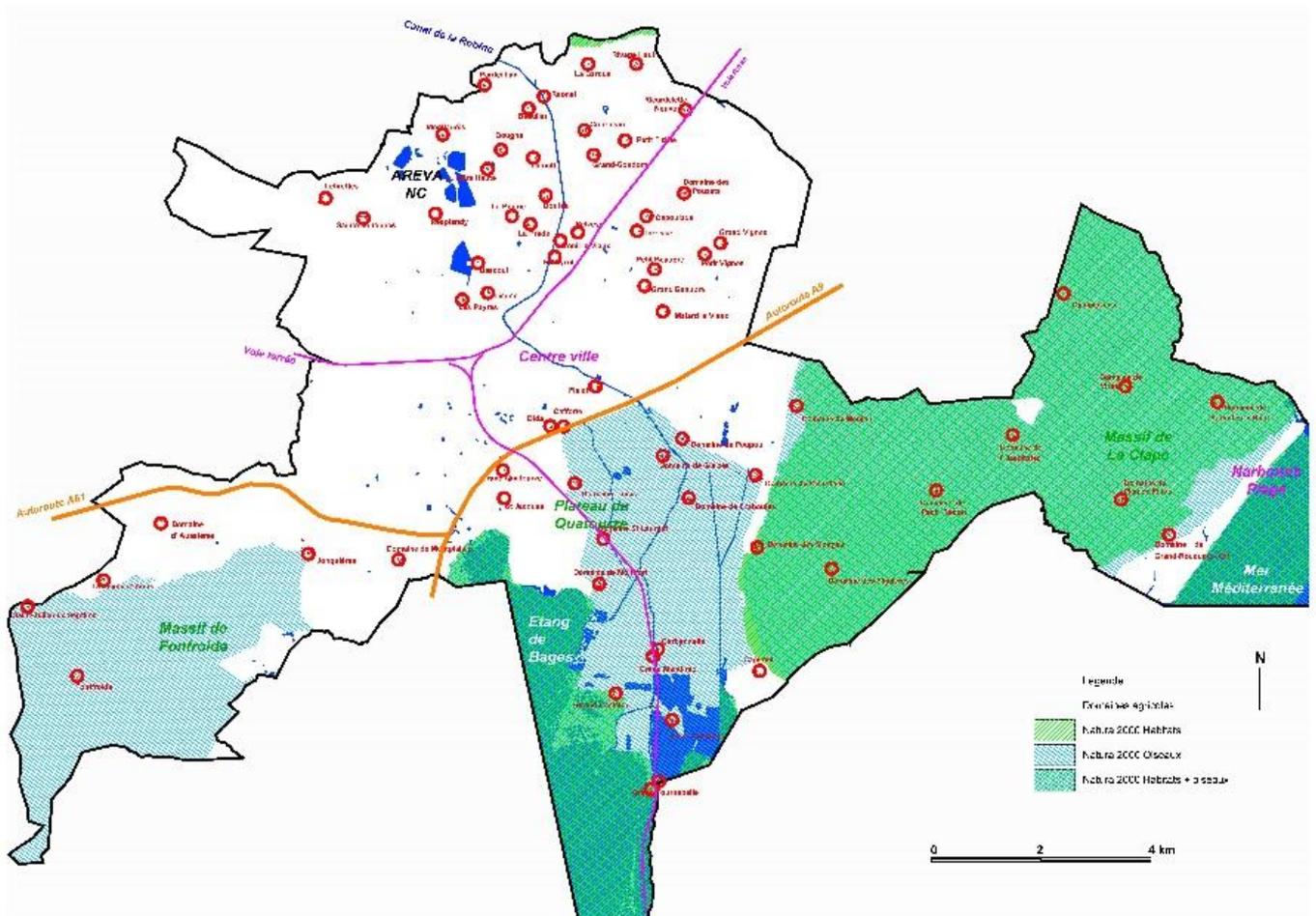
32 domaines sur les 58 sont en site Natura 2000 ou à proximité immédiate mais ils sont aussi en zone inondable ou en site classé. Tous les projets de changement de destination seront donc limités et contrôlés par l'administration dans la cadre de l'obtention de l'autorisation de l'urbanisme.

En définitive, il n'y a que 10 domaines qui pourront faire l'objet de changement de destination avec augmentation limitée (en raison de l'application de la loi Littoral) de la capacité car non situés en zone à risque ou en site classé : domaine des Lebrettes, domaine d'Aussières, domaine d'Auris, domaine de St.Julien de Septime, domaine de Jonquières, domaine de Montplaisir (qui appartient à la commune), domaine Sainte Johannes, domaine St Jacques, domaine de Lunes et domaine du Grand Quatourze.

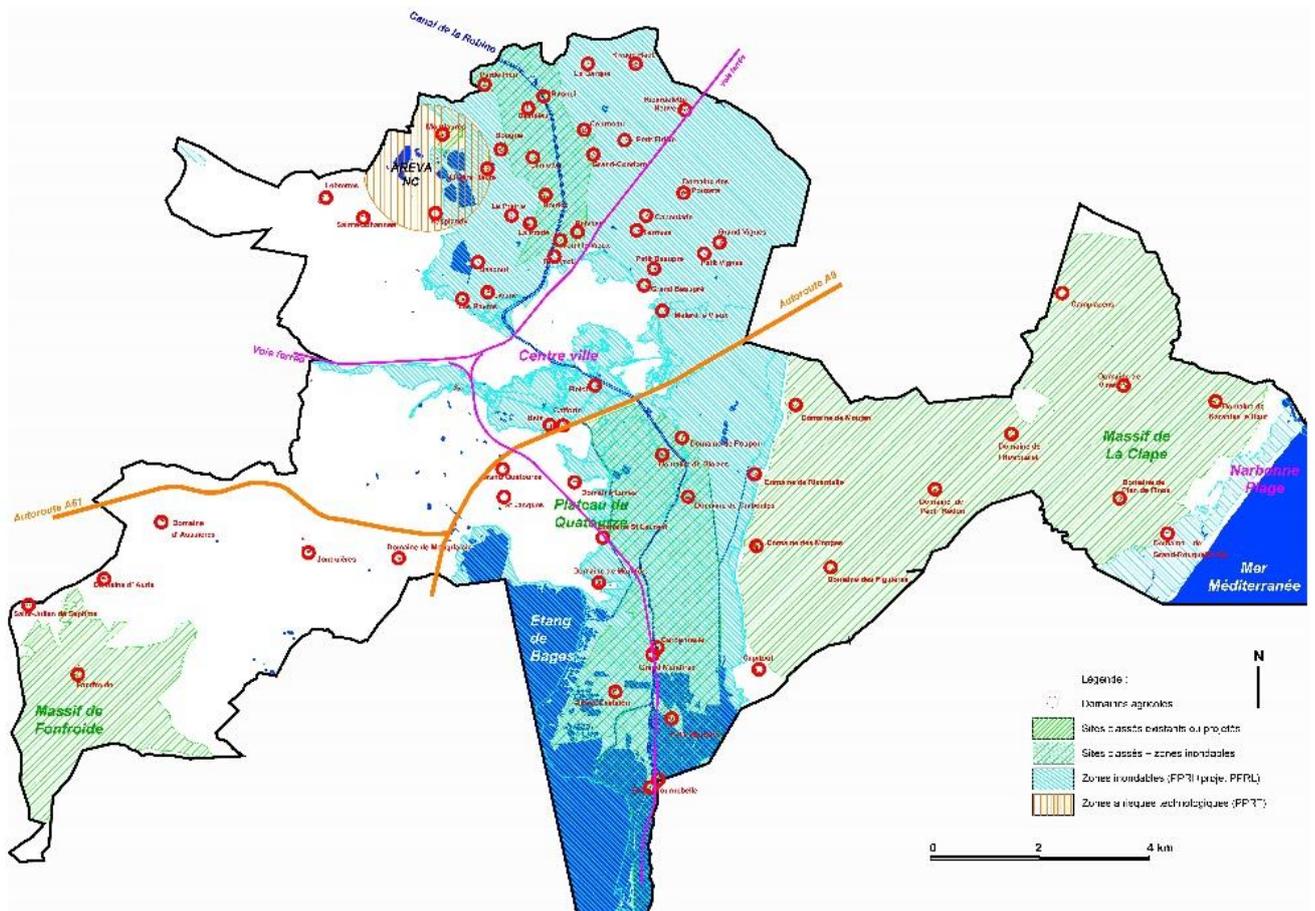
De plus ces domaines sont en dehors des sites Natura 2000 à l'exception du domaine de Lunes touché par un site Natura 2000 de la directive Oiseaux. 2 domaines sont à proximité d'un site Natura 2000 : domaine d'Auris et domaine de Jonquières

L'impact sur l'environnement lié à une augmentation de la fréquentation en raison des possibilités de changement de destination sera donc insignifiant.

Localisation des domaines et sites NATURA 2000



Localisation des domaines et PPR et sites classés



Modification du règlement en zone agricole et naturelle pour améliorer la protection de la nature :

Pour qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur l'interprétation du règlement et pour renforcer la protection des zones naturelles, il sera mentionné dans le PLU que sont interdits (à l'exception du secteur spécifique de campings qui est le secteur N3tcp) :

- Le stationnement de caravanes groupées ou isolées,
- Les terrains de camping et de camping-caravaning,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.

Les possibilités d'extensions sont clairement encadrées selon l'application de la loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture et elles ont été retranscrites dans le règlement du PLU tout en prenant en compte l'application de la loi Littoral.

Ainsi, les extensions sont toutes limitées à 30% de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole sans dépasser un total de 250 m² de surface de plancher (surface existante et créée cumulée) et ne concernent plus que :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Aussi, pour renforcer la protection des sites, l'article 11 du règlement des zones agricoles et des zones naturelles sur l'aspect extérieur sera complété.

Il indiquera que les constructions, les aménagements et les installations ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel et que les caractéristiques architecturales originelles (volumes extérieurs, couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être respectées.

En outre, la zone agricole est traversée par la voie ferrée et des axes routiers importants comme l'autoroute, la route de Béziers (RD.6009) et la route du Littoral (RD 32).

Ainsi le règlement de la zone agricole prévoit les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du réseau routier et du réseau ferré national mais avec des prescriptions pour préserver l'environnement : il faut qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'objectif est de renforcer la transparence des infrastructures pour le maintien et la restauration des continuités écologiques, enjeu fort du projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Languedoc Roussillon.

Ainsi, il vient d'être démontré que la présente modification n'affectera pas un site Natura 2000 pour deux raisons :

- les modifications projetées ne concernent que des zones urbaines qui sont en dehors et éloignées des sites Natura 2000 à l'exception de Narbonne Plage et la Nautique,
- ces modifications apportées aux zones agricoles et naturelles favorisent la protection des milieux naturels puisqu'il s'agit de lutter contre le camping sauvage et la cabanisation et de limiter les possibilités de nouvelles constructions.

Par ailleurs, les modifications apportées ne compromettent pas les réservoirs et les corridors écologiques identifiés dans le PLU et définis dans le Schéma Régional de la Cohérence Ecologique.

La procédure de modification du PLU est dispensée de l'évaluation environnementale conformément à l'article R121-16 du code de l'urbanisme.

TITRE II : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente modification du PLU n'apportera que des modifications d'ordre réglementaire. Ainsi, ce ne sont que les pièces écrites (règlement) et graphiques (plans de zonage) du PLU qui seront touchées.

Bien plus qu'un exposé des motifs des changements apportés du PLU comme prévu par le code de l'urbanisme, ce chapitre exposera comment ces changements se traduiront sur les pièces réglementaires du PLU.

CHAPITRE I - LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

1. Modification de l'article 5 des zones UD, 1AUh, 1AUy, A1, A2 et Ns du règlement pour supprimer la règle sur taille minimale des terrains conformément à l'application de la loi ALUR.

Justification de la modification, notamment au regard des orientations du PADD

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR supprime la règle sur la taille minimale des terrains pour les rendre constructibles. Cette mesure a pour but de densifier les zones urbaines pour répondre aux besoins de logements sans avoir recours aux extensions des zones urbaines sur les zones agricoles et naturelles.

Le règlement du PLU sera modifié pour prendre en compte cette évolution législative. Il s'agira de réécrire l'article 5 et certains articles 2 des zones UD (zone pavillonnaire), 1AUh (zone à urbaniser pour du résidentiel), 1AUy (zone à urbaniser pour de l'industrie), A1, A2 (zones agricoles) et NS (zone naturelle classée en espace remarquable) du PLU.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 800 m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article IAUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé pour les secteurs IAUh2pe, IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d, IAUh3e, IAUh4 et IAUhp.</p> <p>Dans les secteurs IAUh2 et IAUh2pe, une superficie minimum de 2500 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux et assurer dans de bonnes conditions l'assainissement autonome des constructions</p> <p>Dans le secteur IAUh1, une superficie minimum de 1000 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux.</p> <p>Dans le secteur IAUh5, une superficie minimum de 1500 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux.</p> <p>Les superficies minimales indiquées ci-dessus s'appliquent aux terrains existants, ainsi que, dans le cadre d'opérations immobilières portant division foncière, à tout terrain issu de l'opération de division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes ni à la construction d'annexes à ces constructions sur des terrains d'une superficie moindre.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article IAUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans tous les secteurs de la zone IAUy à l'exception du secteur IAUya les installations classées soumises à autorisation seront implantées sur des terrains d'une surface minimum de 5 ha.</p> <p>Dans les seuls secteurs IAUyl et IAUya :</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1000m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article 1AUy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article A1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1000 m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article A1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article A2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1000 m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article A2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article NS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>En cas d'assainissement autonome, une superficie de 1000 m² est exigée pour toute construction ou installation.</p>	<p>Article NS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>

2. Modification de l'article 14 des zones UB, UC, UD, UY, 1AUh, 1AUy et 1AUz, du règlement pour supprimer le COS conformément à l'application de loi ALUR.

Justification de la modification :

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite Loi ALUR supprime le Coefficient d'Occupation du Sol.

L'article 14 du règlement du PLU sera réécrit pour supprimer la notion et le terme de Coefficient d'Occupation du Sol.

La surface de plancher maximale par secteur ou par lot est une mesure qui n'a pas été remise en cause par la loi ALUR car elle est garante du parti d'aménagement des projets urbains en cours sur le territoire. Elle sera donc maintenue dans le règlement du PLU. Il s'agit de la ZAC de Bonne Source à l'Est de la ville et du secteur des Karantes à Narbonne Plage.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Secteur UB1 : Le C.O.S applicable dans ce secteur est fixé à 2,5. Secteurs UB2 et UBp : Cet article n'est pas réglementé. Toutefois, sur les Boulevards 1848 et 1830, Avenues Général Leclerc, le C.O.S. n'est pas réglementé et résulte des dispositions des articles 1 à 13 ci-dessus. [...]</p>	<p>Article UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé. <i>Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.</i></p>
<p>Article UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Le C.O.S applicable, dans cette zone, est fixé à 0,8. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé. <i>Préconisation : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.</i></p>
<p>Article UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Dans la zone UD, le C.O.S est fixé à 0,70. Dans le secteur UDp, le C.O.S. est fixé à 0,5. Dans le secteur UD1, le COS est fixé à 0,3. Dans le secteur UD2, le COS est fixé à 0,15. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé. <i>Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.</i></p>
<p>Article UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Dans la zone UY, hormis les secteurs de la ZAC de Bonne Source détaillés ci-après, le C.O.S est fixé à 0,80. La surface Hors Oeuvre Nette constructible dans la ZAC Bonne Source ne pourra être supérieure à : - 50 000m² dans le secteur UYBa - 73 000m² dans le secteur UYBb1 - 12 000m² dans le secteur UYBb2 - 40 000m² dans le secteur UYBb3 - 12 000m² dans le secteur UYBb4 - 18 000m² dans le secteur UYBb5 Dans le secteur UYBc : l'aménagement des constructions existantes, sans possibilité d'extension, est limité à un Cos de 0,2.</p>	<p>Article UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL La surface de plancher constructible dans la ZAC Bonne Source ne pourra être supérieure à : - 50 000m² dans le secteur UYBa - 73 000m² dans le secteur UYBb1 - 12 000m² dans le secteur UYBb2 - 40 000m² dans le secteur UYBb3 - 12 000m² dans le secteur UYBb4 - 18 000m² dans le secteur UYBb5 <i>Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.</i></p>

<p>Article IAUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Dans le secteur IAUh1, le COS est fixé à 0,2. Dans le secteur IAUh2, le COS est fixé à 0,1. Dans le secteur IAUh3a, le COS est fixé à 0,6. Dans le secteur IAUh3b, le COS est fixé à 0,5. Dans le secteur IAUh3c, le COS est fixé à 0,35. Dans les secteurs IAUh3d et IAUh3e, le COS est fixé à 0,25. Dans le secteur IAUh4, le C.O.S est fixé à 0,5. Dans le secteur IAUh5, le C.O.S est fixé à 0.15 Dans le secteur IAUh6, le C.O.S est fixé à 0.25 Dans le secteur IAUhp, la SHON maximale autorisée est de 20 000 m². Dans le secteur IAUh2pe, le COS est fixé à 0,1.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone IAUh (intégrant l'ensemble des secteurs), les extensions des constructions existantes non intégrées à une procédure d'ensemble sont limitées à 50% de la surface hors œuvre nette existante dans la limite de 250 m² de SHON en cumulé (construction nouvelle + ancienne).</p>	<p>Article 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Dans le secteur 1AUhp, la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m².</p> <p><i>Pour information : dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement, se reporter au tableau des surfaces des lots.</i></p>
<p>Article IAUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur IAUya :</u></p> <p>Les extensions de constructions à usage d'habitation existante (hormis les logements de fonction) sont limitées à 50% de la surface de plancher existante à condition que la surface de plancher de la construction cumulée avec celle de l'agrandissement n'excède pas 250 m² (ancienne et nouvelle construction cumulées). Le COS est fixé à 0,6.</p> <p><u>Dans le seul secteur IAUya :</u> Sans objet</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUy 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Non réglementé</p>
<p>Article IAUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, le C.O.S est fixé à 0,60.</p> <p>Dans le secteur IAUz1 l'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée à 25 % de la SHON existante avec un maximum de 250 m² de SHON.</p> <p>Dans le secteur IAUz2 l'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée à 35 % de la SHON existante avec un maximum de 250 m² de SHON.</p> <p>Dans le secteur IAUz3, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées 50% de la Surface Hors Œuvre Nette avec un maximum de 250 m² de SHON (anciennes et nouvelles constructions cumulées).</p>	<p>Article 1AUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Non réglementé.</p>

3. Modification de l'article 9 sur l'emprise au sol des zones urbaines et à urbaniser du règlement pour pallier la suppression du COS liée à l'application de loi ALUR.

Justification de la modification :

La suppression du COS par la loi ALUR amène la ville à réglementer le Coefficient d'Emprise au Sol dans les zones urbaines de la ville afin d'éviter l'artificialisation excessive des sols des zones pavillonnaires. Cela concerne les zones résidentielles UC et UD. En raison des spécificités particulières liées à leur vocation, sont exceptés la zone UA qui correspond au centre ancien historique particulièrement dense, la zone UB correspondant à la ceinture urbaine dense composée d'immeubles, la zone économique UY, la zone UE vouée aux équipements publics et la zone portuaire UPP.

Le coefficient d'emprise au sol est le ratio entre la surface occupée par les constructions calculée à partir de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus et la surface totale du terrain.

L'objectif est de limiter l'occupation au sol des futures constructions sur des terrains constructibles dans les zones résidentielles et économiques dans le cadre des nouveaux programmes immobilier ou d'opérations d'aménagement.

Il s'agira d'encourager la densification par l'élévation plutôt que par l'étalement. C'est par exemple l'incitation aux constructions sur plusieurs niveaux.

Le coefficient d'emprise au sol a été fixé à 60 % pour toutes les zones urbaines concernées.

Le seuil de 60 % a aussi été choisi pour garantir que les espaces ouverts sur les terrains privés soient tout aussi importants que les espaces fermés ou couverts et ce, pour préserver une harmonie et un cadre de vie qualitatif.

Par ailleurs, le secteur 1AUh5 qui se situe à Crabit, est le seul secteur à urbaniser qui n'a pas d'emprise au sol réglementé.

La morphologie urbaine de ce secteur à caractère diffus est comparable à celui du secteur 1AUh2 qui dispose d'une emprise au sol réglementée à 30%. L'emprise au sol du secteur 1AUh5 est donc fixée à 30% comme le secteur 1AUh2.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
Article UB 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé.	Article UB 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain (lot ou une unité foncière).
Article UC 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé.	Article UC 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.
Article UD 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementée.	Article UD 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.
Article UY 9 - EMPRISE AU SOL Non réglementé.	Article UY 9 - EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

4. Modification de l'article 1 du règlement des zones naturelles du PLU pour y interdire les campings et le stationnement des caravanes isolées afin de renforcer leur protection.

Justification de la modification :

L'article 1 des zones NS, N2 et N3 du PLU correspondant aux zones naturelles sera modifié pour interdire le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et de camping-caravaning, les nouveaux parcs résidentiels de loisirs et les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin en dehors des zones prévues à cet effet.

L'objectif est de lutter contre le phénomène de la cabanisation en vue de préserver les espaces naturels.

L'article 1 de la zone N4 ne sera pas réécrit car il interdit déjà tout à l'exception des installations militaires.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article NS 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Les constructions et établissements de toute nature à l'exception de ceux permis par l'article NS-2.</p>	<p>Article NS 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone, les constructions et établissements de toute nature à l'exception de ceux permis par l'article NS-2, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes isolées, - Les terrains de camping et de camping-caravaning, - Les parcs résidentiels de loisirs, - Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.
<p>Article N2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <p>Les constructions et installations nouvelles non mentionnées à l'article N2-2.</p>	<p>Article N2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone, les constructions et établissements de toute nature à l'exception de ceux permis par l'article N2-2, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement de caravanes isolées, - Les terrains de camping et de camping-caravaning, - Les parcs résidentiels de loisirs, - Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin.
<p>Article N3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'activité sans liens avec la vocation naturelle et touristique, - Le stationnement isolé de caravanes, - Les parcs résidentiels de loisirs, - L'ouverture de toute carrière, - Les dépôts de toute nature. <p>Dans tous les secteurs hormis le N3tcp et le N3tc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les camping-caravanings 	<p>Article N3-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation, de commerce ou d'activité sans liens avec la vocation naturelle et touristique, - le stationnement isolé de caravanes, - les parcs résidentiels de loisirs, - l'ouverture de toute carrière, - les dépôts de toute nature, - les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin. <p>Sont interdits dans l'ensemble de la zone hormis dans les secteurs N3tcp et N3tc :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de camping et de camping-caravaning.

5. Modification de l'article 3 du règlement des zones UC, UD et 1AUh pour clarifier la règle du PLU sur la desserte des parcelles constructibles et ce, pour densifier les zones urbaines.

Justification de la modification :

L'article 3 du règlement des zones UC, UD et 1AUh interdit la desserte par un chemin privé de plus de 4 logements.

Cette règle sera supprimée pour laisser des possibilités de construction en zone urbaine et ainsi reconquérir les dents creuses desservies par des chemins privés de gabarit suffisant pour le passage de véhicules, notamment les pompiers.

Cette mesure favorisera la densification des zones résidentielles de Narbonne.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour. L'emprise de ces voies ne saurait être inférieure à 3 mètres. (cf. annexe)</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.</p> <p>Les voies ou impasses privées ne desserviront au maximum que quatre constructions ou logements et leur largeur ne sera pas inférieure à 5 m. Les servitudes ne desserviront qu'un seul et unique logement.</p>	<p>Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.</p> <p style="background-color: yellow;">La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.</p> <p style="background-color: yellow;">Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.</p>
<p>Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour. L'emprise de ces voies ne saurait être inférieure à 3 mètres.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert (cf. annexe). Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.</p> <p>Les voies ou impasses privées ne desserviront au maximum que quatre constructions ou logements et leur largeur ne sera pas inférieure à 5 m. Les servitudes ne desserviront qu'un seul et unique logement.</p>	<p>Article UD 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>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.</p> <p>Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour.</p> <p>La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.</p> <p style="background-color: yellow;">La largeur des voies ou des impasses publiques ou privées ainsi que des servitudes de passage ne sera pas inférieure à 5 m.</p> <p style="background-color: yellow;">Cette largeur peut être ramenée à 3 m de large si la voie ne dessert qu'un seul logement.</p>

Article IAUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies de sécurité doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès et voies doivent répondre aux conditions suivantes :

- les servitudes de passage ne desserviront au maximum qu'une construction ou logement.
- les voies ou impasse privées ne desserviront au maximum que quatre constructions ou logements et leur largeur ne sera pas inférieure à 5 m.
- les autres voies ou impasses (qui pourront être incorporées dans le domaine public communal) devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques particulières de la Ville de NARBONNE annexé au PLU (annexes sanitaires).

Article 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.

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.

6. Modification de l'article 6 et 7 des zones UC, UD et 1AUh pour autoriser les pergolas en limite séparative et en limite des voies et emprises publiques

Justification de la modification :

Afin d'inciter les habitants à garer leur voiture sur leur parcelle plutôt que dans la rue, les pergolas seront autorisées dans les prospects depuis la voie ou l'emprise publique ou depuis la limite séparative sous réserve de s'intégrer dans le milieu environnant et de ne pas dépasser 3 m de hauteur hors tout par rapport au sol naturel.

Cette mesure concerne les zones pavillonnaires de Narbonne : zones UC, UD et 1AUh.

Présentation des modifications sur le document du PLU :

Ci-dessous la phrase rajoutée dans les articles suivants : UC 6, UD 6, 1AUh 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et UC 7, UD 7, 1AUh 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« 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. »

7. Modification de l'article 6 de la zone UC, UD et 1AUh pour autoriser les nouvelles constructions à s'implanter à l'alignement des constructions existantes

Justification de la modification :

Dans la zone UC, UD et 1AUh, certaines constructions existantes sont implantées à une distance de l'emprise et de la voie publique inférieure à celles autorisées par le règlement du PLU qui est de 5 mètres.

Elles résultent des opérations d'ensemble qui prévoyaient des règles d'implantation différentes de celles du PLU.

Afin de respecter la logique de plan d'ensemble initial des opérations d'aménagement et par souci de préserver l'harmonie du cadre urbain, les nouvelles constructions pourront s'aligner aux maisons existantes au lieu de s'implanter arbitrairement à 5 mètres minimum de la voie ou emprise publique.

L'article UC 6 prévoit déjà cette possibilité mais il sera complété pour que les pergolas ou tonnelles ne servent pas d'appui pour déroger à la règle de recul de 5 mètres de la voie ou emprise publique.

Présentation des modifications sur le document du PLU :

Une phrase est rajoutée dans l'article UD 6 et 1AUh 6 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, de valeur ou en bon état, celui-ci peut s'aligner sur le bâtiment existant. »

Une phrase de l'article UC 6 est complétée ainsi :

« Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsque le projet s'adosse à une construction existante qui serait différemment implantée hormis les pergolas et tonnelles ou lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'une procédure d'ensemble (lotissement). »

8. Modification de l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UB, UC, UD et 1AUh pour densifier les zones urbaines et en cours d'urbanisation et pour clarifier la rédaction du règlement.

Justification de la modification :

Afin d'augmenter les possibilités de densification dans les zones urbaines et à urbaniser UC, UD et 1AUh correspondant aux zones pavillonnaires existantes et en cours d'aménagement, la règle qui impose à toute nouvelle construction d'être de gabarit sensiblement identique au bâtiment voisin lorsqu'il est accolé, sera assouplie. Un pavillon plain-pied pourra ainsi être rehaussé d'un étage même si le bâtiment voisin reste en rez-de-chaussée.

La différence de hauteur entre le bâtiment projeté et le bâtiment voisin existant ne pourra être supérieure à un étage soit 4 mètres : 3 mètres + une amplitude de 1 mètre en raison des pentes de toiture. Cette mesure sera garante de la qualité urbaine et du cadre de vie.

D'une part, le prospect par rapport aux limites séparatives est ramené à 3 mètres minimum comme c'est déjà le cas sur l'ensemble des zones à urbaniser de la commune.

Aussi, la rédaction de l'article 7 de la zone 1AUh a été reprise pour une meilleure compréhension du règlement.

Enfin, un rajout est fait au premier alinéa de l'article UB7 pour préciser le mode de calcul de la bande constructible de 15 mètres sur une unité foncière.

Présentation des modifications sur le document du PLU :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>[...]</p>	<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La bande des 15 mètres se calcule depuis la voie publique ou privée qui est au droit de l'unité foncière.</p> <p>[...]</p>
<p>Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCa :</u></p> <p>1 - La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.</p> <p>Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.</p> <p>2 - Toutefois, hormis dans le secteur UCp1, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :</p> <p>a) lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment voisin situé sur une limite séparative et de gabarit sensiblement identique,</p> <p>b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé,</p> <p>c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m</p>	<p>Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.</p> <p>2. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs, sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre.</p> <p>3. Toutefois, hormis dans le secteur UCp1, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :</p> <p>a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant,</p> <p>b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé,</p> <p>c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite</p>

<p>et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.</p> <p>3 - les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p> <p><u>Dans le secteur UCa :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 2 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé pour les façades présentant des ouvertures.</p> <p>Les constructions en limite latérale et de fond de parcelle sont autorisées.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.»</p>	<p>séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.</p> <p>4. Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p> <p>5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.»</p>
<p>Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.</p> <p>Dans le secteur UD2, cette distance doit être au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Toutefois, à l'exception du secteur UD2, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :</p> <p>a - lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment voisin situé sur une limite séparative et de gabarit sensiblement identique, b - à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé, c - lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.</p> <p>Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.</p> <p>Les piscines et bassins de rétention des eaux pluviales enterrés de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel seront implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points mesurée à l'égout le plus élevé.</p> <p>2. La construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :</p> <p>a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant, b) à l'intérieur d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse approuvé, c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.</p> <p>3. Des balcons peuvent être réalisés dans les marges de recul précédemment déterminées dans la limite de 1 mètre.</p> <p>4. Les piscines et bassins de rétention des eaux pluviales enterrés de plus de 0,6 m par rapport au terrain naturel seront implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p> <p>5. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
<p>Article IAUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	<p>Article IAUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

<p>Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUhpe et IAUh5, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.</p> <p>Dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAU2pe et IAUh5, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 5 mètres.</p> <p>Toutefois, hormis dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUh2pe, IAUh3d, IAUh3e, IAUh5 et IAUhp, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur IAUh6, si la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres dans la marge de reculement, sous réserve que le cumul de la longueur des bâtiments mesurés sur cette limite n'excède pas 10 mètres au total. - dans les secteurs IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c, IAUh4, <ul style="list-style-type: none"> a) à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse b) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m. <p>Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.</p> <p>Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage ou à l'arête pour les toits plats de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant, b) à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse, c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m. <p>Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1,5 mètre de la limite séparative.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
---	---

9. Modification de l'article 10 du règlement des secteurs UBp, UCp, UDp, UEp, UPp, 1AUhp, des zones A et des zones N pour définir une cote plancher à 2m60 NGF et ce, pour prendre en compte l'élaboration du plan de prévention des risques littoraux.

Justification de la modification :

Pour prendre en compte le plan de prévention des risques littoraux (submersion marine) qui est en cours d'élaboration, le règlement relatif à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de Narbonne Plage et la Nautique ainsi que les zones agricoles et naturelles est modifié.

Il s'agit des secteurs UBp, UCp, UDp, UEp, UPp, 1AUhp, des zones A1 et A2 et des zones NS, N2 et N3 dans lesquels il est mentionné que la cote minimale des planchers des nouvelles constructions est fixée à 2m60 NGF dans l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions.

L'objectif est de mettre les nouvelles constructions et les extensions à l'abri des risques d'inondation.

Présentation des modifications sur le document du PLU :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] <u>Dans le secteur UBp :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,5 mètres à la ligne de faite. [...]</p>	<p>Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...] <u>Dans le secteur UBp :</u></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15,5 mètres à la ligne de faite. La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [...]</p> <p><u>Dans le secteur UCp1,</u> la hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 m hors tout. Pour limiter les risques de submersion marine, la cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2 mètres NGF.</p> <p><u>Dans le secteur UCp2,</u> la hauteur des constructions ne pourra excéder 15,5 m hors tout. Pour limiter les risques de submersion marine, la cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2 mètres NGF. [...]</p>	<p>Article UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dans le secteur UCp1,</u> la hauteur des constructions ne pourra excéder 8,5 m hors tout. La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p> <p><u>Dans le secteur UCp2,</u> la hauteur des constructions ne pourra excéder 15,5 m hors tout. La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la ligne de faite depuis le terrain naturel.</p> <p>Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.). Les dispositions évoquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la ligne de faite depuis le terrain naturel.</p> <p>Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (souches de cheminée, cages d'ascenseur, éléments techniques, etc.). Les dispositions évoquées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur UDp : La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>

	<p>Dans le secteur UEp : La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article UPp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article UPp 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres entre le terrain naturel et la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article IAUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur se mesure en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur des bâtiments est fixée à 12,5 à la ligne de faite.</p> <p>Dans les secteurs IAUh1, IAUh2pe et IAUh2, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres à la ligne de faite. Dans les secteurs IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d et IAUh3e, la hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 mètres à la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hors tout à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur 1AUhp : La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article A1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée. La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à la ligne de faite.</p> <p>La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3 mètres à la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée. La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faitage en zone A2 et à 6 mètres au faitage dans le secteur A2p.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximum des nouvelles constructions est fixée à 10 mètres au faitage en zone A et à 6 mètres au faitage dans les secteurs Ac et Ap.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.</p> <p>La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article NS 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>Sans objet.</p>	<p>Article NS 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article N2 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>Hauteur maximale : 8 mètres au faitage.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article N2 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>Hauteur maximale : 8 mètres au faitage.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>
<p>Article N3 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>Hauteur maximale 8 mètres au faitage et de 15 mètres pour les équipements publics collectifs.</p>	<p>Article N3 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS</p> <p>Hauteur maximale 8 mètres au faitage et de 15 mètres pour les équipements publics collectifs.</p> <p>La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>

10. Modification de l'article 10 du règlement de la zone 1AUh afin d'harmoniser les hauteurs des constructions dans les quartiers résidentiels.

Justification de la modification :

La zone 1AUh qui correspond à la zone d'extension résidentielle composée de pavillons et de petits collectifs bénéficie d'un règlement disparate sur les hauteurs des constructions.

La hauteur maximale des constructions est de 12,5 mètres sur l'ensemble de la zone mais certains secteurs prévoient une hauteur maximale à 8,5 m et d'autres à 9 m.

Il convient d'harmoniser cette règle et de limiter la hauteur pour respecter le caractère résidentiel de cette zone.

Il est donc proposé d'harmoniser la règle sur la hauteur maximale des constructions en 1AUh fixée à 9 m à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Présentation des modifications sur le document du PLU :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article IAUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur se mesure en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel. La hauteur des bâtiments est fixée à 12,5 à la ligne de faite. Dans les secteurs IAUh1, IAUh2pe et IAUh2, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres à la ligne de faite. Dans les secteurs IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d et IAUh3e, la hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 mètres à la ligne de faite. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif. <u>Dans le secteur 1AUhp :</u> La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>

Il sera aussi mentionné dans l'article 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR que « Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 % » afin d'harmoniser les toitures dans le respect de l'architecture locale qui se caractérise par des toits à faible pente.

11. Modification de l'article 11 des zones UB, UC, UD et 1AUh pour adapter les hauteurs des clôtures au phénomène de densification dans les zones résidentielles urbaines et à urbaniser de Narbonne :

Justification de la modification :

La densification amène à réduire la taille des terrains. Pour favoriser la vie privée des habitants tout en conservant le cadre de vie, les clôtures en limite séparative pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Préventions des Risques Littoraux (PPRL).

Pour harmoniser les clôtures, la clôture sur rue pourra faire 1m80 de hauteur mais ne pourra pas être en mur plein. Ce sera un mur bahut de 1m20 maximum surmonté d'une clôture à claire-voie sans dépasser une hauteur totale de 1m80 et sous réserve des prescriptions d'un PPRI ou d'un PPRL.

Par ailleurs, il sera mentionné dans le règlement que les clôtures ne seront pas réglementées pour tout projet nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Les zones résidentielles de la ville concernées par cette modification sont les zones UB, UC, UD et 1AUh, la zone UA étant le secteur patrimonial du centre-ville et la zone UY étant la zone économique en périphérie de la ville.

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures doivent être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts.</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,7 mètre. La hauteur totale de la clôture pourra être portée à 2 mètres sur la limite séparative. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre sont interdits.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi ou pan coupé de 5 mètres de rayon.</p>	<p>Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un PPRI ou d'un PPRL.</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
<p>Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures doivent être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts.</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,7 mètre. La hauteur totale de la clôture pourra être portée à 2 mètres sur la limite séparative. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre sont interdits.</p>	<p>Article UC 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un PPRI ou d'un PPRL.</p>

<p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi ou pan coupé de 5 mètres de rayon.</p>	<p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
<p>Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures : Les clôtures devront être imposées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,7 mètres sur voie et emprise publique et 2 mètres sur limite séparative. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre sont interdits.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p>	<p>Article UD 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un PPRI ou d'un PPRL.</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>
<p>Article IAUh 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures devront être imposées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,7 mètre. La hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 m sont interdits.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p>	<p>Article 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR [...] Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un PPRI.</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>

12. Modification de l'article 12 du règlement sur la zone UA, UB, UC, UD, UE, UY , 1AUh et 1AUy pour être conforme à la législation et supprimer des obligations de place de stationnement pour les équipements collectifs ou de service public.

Justification de la modification :

Les articles 12 du règlement du PLU fixent le nombre de places de stationnement obligatoires dans le cadre des opérations d'aménagement ou immobilières. Le nombre de places de stationnement est aujourd'hui déterminé par le nombre de logement. Or, cette méthode de calcul n'est pas réglementaire en droit de l'urbanisme. Les places de stationnement doivent être définies selon les tranches de m² de surface de plancher et non par logement.

Ainsi, le terme logement est remplacé par la tranche de 40 m² de surface de plancher vu que la taille moyenne d'un logement est de 41 m² sur le Narbonnais en 2009 selon l'observatoire des territoires du gouvernement.

Les groupes d'habitations sont réglementés à 2 places de stationnement par tranche de 80 m² ce qui correspond à la taille moyenne d'une villa.

Les maisons individuelles sont réglementées à 2 places de stationnement et 3 places dans le cadre des nouveaux lotissements (2 places privatives et une place publique) car cela correspond au besoin des ménages qui résident dans les zones pavillonnaires à Narbonne. Dans les faits, il n'y a que 2 places de stationnement par logement car le garage d'une villa contemporaine est rarement utilisé pour le stationnement d'un véhicule.

Il sert le plus souvent d'atelier ou de remise quand il n'est pas transformé en pièce à vivre.

Enfin, il sera précisé dans le règlement des zones urbaines UB, UC, UD, UE, UY et des zones à urbaniser 1AUh et 1AUy que le stationnement n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

L'obligation de stationnement n'est pas justifiée pour les équipements collectifs ou de services publics ce sont des projets qui s'inscrivent dans les fonctions urbaines existantes et dont la réflexion du stationnement se fait à une échelle plus globale qui est celle du quartier.

En outre, de nouvelles places de stationnement ne seront pas exigées dans la zone UAb et UB dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments existants et de changement de destination afin que des constructions ne soient pas détruites ou des espaces verts ne soient pas condamnés à devenir des aires de stationnement.

Cette mesure est d'autant plus opportune que la zone UB correspond à la zone dense autour du centre-ville marquée par l'habitat collectif et une bonne desserte par les transports collectifs.

Cette mesure s'inscrit dans la loi ALUR qui incite à limiter le nombre de place de stationnement pour limiter l'usage de la voiture en milieu urbain au profit d'autres modes de transport et notamment les transports collectifs.

Par ailleurs, la loi de finance rectificative n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 a opéré une importante réforme de la fiscalité de l'urbanisme pour répondre aux objectifs de simplification du droit. L'une des conséquences de cette réforme est la suppression de la participation pour non réalisation d'aire de stationnement (PNRAS) rentrée définitivement en vigueur depuis le 1er janvier 2015.

Ainsi la phrase indiquant que « le pétitionnaire qui ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme » est supprimée dans les articles UA12 UB12 et UC12 relatifs au stationnement des véhicules.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UA 12 - STATIONNEMENT</p> <p>[...] h) en ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé. [...]</p>	<p>Article UA 12 - STATIONNEMENT</p> <p>[...] h) en ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé. [...]</p>
<p>Article UB 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre supérieur.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) pour les constructions à usage d'habitation collective :</p> <p><u>Dans la zone UB, hormis le secteur UB2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . de 1 à 2 logements : 1 place par logement . de 3 à 4 logements : 1,2 place par logement . à partir de 5 logements : 1,2 place de stationnement par logement + 1 place par unité de 5 logements <p><u>Dans le secteur UB2 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> . de 1 à 2 logements : 1 place par logement dans l'emprise de la ZAC . à partir de 3 logements : 1 place par logement dans l'emprise de la ZAC <p>Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus, il sera en outre réservé pour toute opération comportant au moins 5 logements, une surface close commune de 0,8 m² par logement pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.</p> <p>b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle, deux places de stationnement minimum par logement doivent être aménagées sur la propriété,</p> <p>c) pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'établissement,</p> <p>d) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,</p> <p>e) pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.</p> <p>f) Hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.</p> <p><u>Dans le secteur UBp, le stationnement n'est pas réglementé.</u></p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Article UB 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Lorsque le nombre de places à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre inférieur.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) Pour les constructions à usage d'habitation collectives : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée. Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.</p> <p>b) Pour les constructions à usage d'habitation individuelles : 2 places de stationnement.</p> <p>c) Pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement,</p> <p>d) pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,</p> <p>e) Pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.</p> <p>f) Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.</p> <p>g) En ce qui concerne les travaux de réhabilitation, d'aménagement, de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant, sous réserve de ne pas accroître son volume et de le destiner exclusivement à des logements ou des bureaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire. Les aménagements réalisés devront être compatibles avec le caractère et la typologie du bâtiment existant. Le stationnement éventuellement existant devra obligatoirement être conservé. Tout projet ne répondant pas aux conditions ci-dessus précitées (h 1er alinéa) devra respecter les dispositions générales de l'article UB12.</p> <p><u>Dans le secteur UBp, le stationnement n'est pas réglementé.</u></p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne</p>

<p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles, de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un minimum d'accès sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.</p>	<p>s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. [...]</p>
<p>Article UC 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche supérieure.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) - <u>pour les constructions à usage d'habitation collective</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de 1 à 2 logements : 1 place de stationnement par logement - de 3 à 4 logements : 1,2 places de stationnement par logement - à partir de 5 logements : 1,2 places de stationnement par logement + 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements. <p>Il sera en outre réservé pour toute opération comportant au moins 5 logements une surface close commune de 0,8 m² par logement pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.</p> <p>b) - <u>pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> réalisées hors opérations groupées décrites au « c » ci-après, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,</p> <p>c) <u>Opérations groupées</u></p> <p>1) Lotissements</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par lot - à l'intérieur de la propriété : . 1 place de stationnement par logement . 2 places de stationnement par logement supplémentaire réalisées sur le lot. <p>2) Groupes d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement réalisée dans l'emprise des voies. - 1 place par logement intégrée à la « propriété privée » - Toute création de logement supplémentaire ultérieure nécessitera la réservation de 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété <p>d) - pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble,</p> <p>e) - pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,</p> <p>f) - pour les établissements commerciaux :</p> <p><u>commerces de proximité</u> :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement. 2 - Au-delà de 1500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au plus égale à 1,5 fois la surface de vente de l'établissement. <p><u>autres commerces</u> : Le nombre de places sera déterminé suivant les besoins de l'activité.</p> <p>g) – pour les bâtiments à usage d'activité : une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette minimum</p>	<p>Article UC 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) <u>pour les constructions à usage d'habitation collective</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée. Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes. <p>b) <u>pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> :</p> <p>2 places de stationnement.</p> <p>c) <u>pour les groupes d'habitations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies, - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ». <p>d) <u>pour les lotissements</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par lot, - le nombre de place de stationnement exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination. <p>e) <u>pour les constructions à usage de bureaux</u> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>f) <u>pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite</u> : une place de stationnement pour deux lits.</p> <p>g) <u>pour les établissements commerciaux</u> :</p> <p><u>commerces de proximité</u> :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement. 2 - Au-delà de 1500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au plus égale à 1,5 fois la surface de vente de l'établissement. <p><u>autres commerces</u> : Le nombre de places sera déterminé suivant les besoins de l'activité.</p> <p>h) <u>pour les bâtiments à usage d'activité</u> : une place par 200 m² de surface hors oeuvre nette minimum.</p> <p>i) <u>pour les hôtels restaurants</u> : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant au-delà de 10 chambres et de 100 m² de salle de restaurant.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un accès minimum sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.</p>

<p>h) - hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant au-delà de 10 chambres et de 100 m² de salle de restaurant.</p> <p>Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal dans les conditions de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un accès minimum sur la voie publique. Néanmoins, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il est impossible d'aménager une cour d'évolution.</p> <p>[...]</p>	<p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>
<p>Article UD 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche supérieure.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective réalisées hors opérations groupées décrites au « b » ci-après, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,</p> <p>b) <u>Opérations groupées</u></p> <p>1) Lotissements</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par lot à l'intérieur de la propriété - 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 70 m² de Surface Hors Œuvre Nette à l'intérieur de la propriété <p>2) Groupes d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par logement réalisée dans l'emprise des voies. - 1 place par logement intégrée à la « propriété privée » - Toute création de logement supplémentaire ultérieure nécessitera la réservation de 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété <p>c) - pour les constructions à usage de bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'immeuble,</p> <p>d) - pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,</p> <p>e) - pour les établissements commerciaux, si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.</p> <p>f) – pour les autres activités : une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette</p> <p>g) - hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>h) - la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Article UD 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété. Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) pour les constructions à usage d'habitation collective :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement et 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée. Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes. <p>b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 places de stationnement. <p>2 pour les lotissements :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par lot, - le nombre de place de stationnement exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination. <p>3 pour les groupes d'habitations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies, - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ». <p>4 pour les constructions à usage de bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de l'immeuble.</p> <p>5 pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : une place de stationnement pour deux lits.</p> <p>6 pour les établissements commerciaux : si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.</p> <p>7 pour les autres activités : une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.</p> <p>8 hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>

<p>Article UY 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche supérieure.</p>	<p>Article UY 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>[...]</p> <p>5 - Pour les logements collectifs : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher projeté.</p> <p>6 – Pour les logements de fonction : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>
<p>Article IAUh 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche supérieur.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective réalisées hors opérations groupées décrites au « b » ci-après, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,</p> <p>b) <u>Opérations groupées</u></p> <p>1) Lotissements</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement à l'intérieur de la propriété - 1 place de stationnement publique supplémentaire par lot - 2 places de plus par logement supplémentaire réalisé sur le lot <p>2) Groupes d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement « publique » par logement réalisée dans l'emprise des voies. - 1 place par logement intégrée à la « propriété privée » <p>Toute création de logement supplémentaire ultérieure nécessitera la réservation de 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété</p> <p>c) - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble,</p> <p>d) - pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,</p> <p>e) - pour les établissements commerciaux :</p> <p>Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.</p> <p>f) - hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>g) - la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>Il est exigé :</p> <p>a) <u>pour les constructions à usage d'habitation collective :</u> 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée. Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.</p> <p>b) <u>pour les constructions à usage d'habitation individuelle :</u> 2 places de stationnement.</p> <p>c) <u>pour les lotissements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement publique par lot, - le nombre de place de stationnement exigé par le présent article pour chacun des lots créés selon leur destination. <p>d) <u>pour les groupes d'habitations :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies, - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ». <p>e) <u>pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics,</u> une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>f) <u>pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite :</u> une place de stationnement pour deux lits.</p> <p>g) <u>pour les établissements commerciaux :</u> Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.</p> <p>h) <u>pour les hôtels restaurants :</u> une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>
<p>Article IAUY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>1 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,</p> <p>[...]</p>	<p>Article 1AUy 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :</p> <p>1 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle : une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété,</p> <p>[...]</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>

13. Modification de l'article 2 du règlement de la zone UY pour clarifier l'autorisation des logements de fonction dans le secteur UYBa.

Justification de la modification :

La rédaction du règlement est confuse car il est indiqué en préambule que les logements de fonction sont autorisés mais à la lecture de l'article UY2, les logements de fonctions seraient interdits en UYBa.

Il convient donc de réécrire l'article UY2 pour qu'il n'y ait plus d'ambiguïté sur l'autorisation des logements de fonction en zone UYBa.

Présentation de la modification :

Le règlement est modifié comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UYB (et les sous secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4, UYBb5, UYBc) :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- l'agrandissement ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 250 m² une fois cumulée avec celle de l'agrandissement,- les installations classées nouvelles soumises à autorisation à condition qu'elles soient utiles à la vie urbaine et dont les nuisances pourront être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976, ainsi que l'extension limitée des établissements déjà implantés dans la zone.- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone (logement de fonction) ou nécessaire à l'exercice d'un service public	<p>Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4, UYBb5, UYBc :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- l'agrandissement ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 250 m² une fois cumulée avec celle de l'agrandissement,- les installations classées nouvelles soumises à autorisation à condition qu'elles soient utiles à la vie urbaine et dont les nuisances pourront être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976, ainsi que l'extension limitée des établissements déjà implantés dans la zone.- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone (logement de fonction) ou nécessaire à l'exercice d'un service public

14. Modification de l'article 6 de la zone UY pour supprimer la mention d'un PAZ sur la ZAC de Bonne Source alors qu'il n'existe plus depuis approbation du PLU en 2006

Justification de la modification :

La rédaction de l'article UY 6 fait référence au Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC Bonne Source alors qu'il s'agit d'un document d'urbanisme qui a été supprimé avec l'approbation du PLU le 25 octobre 2006 selon les directives de la loi SRU de 2000.

Il convient donc de supprimer cette référence.

Présentation de la modification :

Le règlement est réécrit comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...] A défaut d'indication des emprises ou trouées sur le document graphique (cf. PAZ de la ZAC de Bonne Source), les constructions doivent être distantes d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">- 9 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, autres que les voies de desserte des aires de stationnement et les voies de services ou accès livraison pour lesquelles aucun recul n'est imposé.- 15 mètres des rue Desmoge, Badu et Pollet- 23 m du Boulevard de Cressel <p>[...]</p>	<p>Article UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...] Les constructions doivent être distantes d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none">- 9 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile, autres que les voies de desserte des aires de stationnement et les voies de services ou accès livraison pour lesquelles aucun recul n'est imposé.- 15 mètres des rue Desmoge, Badu et Pollet- 23 m du Boulevard de Cressel <p>[...]</p>

15. Modification de la rédaction du paragraphe sur le caractère de la zone UC pour clarifier l'autorisation des logements collectifs

Justification de la modification :

La rédaction de l'entête du règlement de la zone UC laisse penser que le logement collectif est interdit alors que ce n'est pas le cas à la lecture des articles réglementaires.

Ce serait d'ailleurs une mesure inapplicable selon le code de l'urbanisme : il ne permet pas d'interdire expressément le logement collectif dans les secteurs où l'habitation est autorisée.

Ce sont les règles de gabarit qui définissent la forme urbaine.

Il convient donc de préciser que l'habitat collectif est autorisé dans cette zone pour lever toute ambiguïté.

Présentation de la modification :

Le règlement est réécrit comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p><u>Caractère de la zone</u> : zone d'habitat de densité moyenne constituée de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles. 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.</p>	<p><u>Caractère de la zone</u> : zone d'habitat de densité moyenne constituée de logements individuels groupés et de constructions individuelles sur petites parcelles ainsi que de l'habitat collectif. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude.</p>

16. Actualisation de l'article 6 du titre 1er du règlement sur les dispositions générales du règlement pour prendre en compte l'approbation de deux PPRI en 2008, d'un PPRT en 2013 et du projet de PPRL en cours depuis 2012

Justification de la modification :

L'article 6 du titre 1^{er} sur les dispositions générales du PLU évoque les plans de préventions des risques mais ne mentionne pas ceux qui aujourd'hui sont en application sur le territoire de Narbonne.

En effet, il convient de rappeler que le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du Rec de Veyret et celui des Basses Plaines de l'Aude a été approuvé le 8 septembre 2008 et que le plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de AREVA NC (anciennement Comurhex) a été approuvé le 23 janvier 2013.

En outre, il convient de mentionner qu'un Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux (PPRL) concernant Narbonne Plage et la Nautique a été prescrit le 11 octobre 2012. Il peut avoir des incidences sur les autorisations d'urbanisme. A l'occurrence, le Préfet peut s'opposer à certains projets susceptibles d'aggraver les risques de submersion marine qui se situeraient dans la zone d'étude selon l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Présentation de la modification :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article 6 : Plans de Prévention des Risques</p> <p>Les Plans de Prévention des Risques Inondation des Basses Plaines de l'Aude et du Rec de Veyret étaient applicables par anticipation depuis le 4 juin 2003 et le 30 juillet 2003. Même si d'un point de vue de stricte légalité ils ne sont pas applicables, ils sont respectés par le présent PLU. Ceux-ci sont annexés au document dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique » et les zones soumises à un aléa inondation reportées sur les documents graphiques d'expression réglementaire.</p>	<p>Article 6 : Plans de Prévention des Risques</p> <p>La commune dispose de 3 Plans de Prévention des Risques approuvés. Un quatrième est en projet sur les risques littoraux.</p> <p>Les deux PPRI : La commune est concernée par les Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI) des Basses Plaines de l'Aude et le PPRI du Rec de Veyret, tous deux approuvés le 8 septembre 2008. Ils sont annexés au document du PLU dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique » et les zones soumises à un aléa inondation reportées sur les documents graphiques d'expression réglementaire.</p> <p>Un PPRT : La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de Comurhex (aujourd'hui appelé Areva NC) situé sur le site de Malvesi. Il a été approuvé le 23 janvier 2013 et il est annexé au document du PLU dans la partie « Servitudes d'Utilité Publique » et le périmètre de l'ensemble des zones soumises à un aléa correspondant à un cercle d'un rayon de 1200 m reporté sur les documents graphiques d'expression réglementaire.</p> <p>Le projet de PPRL : Un Plan de Prévention des Risques Prévisibles Littoraux (PPRL) concernant Narbonne Plage et la Nautique a été prescrit le 11 octobre 2012. Les services de l'Etat seront consultés dans le cadre des autorisations d'urbanisme sur Narbonne Plage pour prendre en compte les prescriptions du futur PPRL. L'Etat peut selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'opposer à tout projet situé dans la zone d'étude s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation.</p>

17. Remplacement du terme « SHON » par « Surface de plancher » sur l'ensemble du règlement du PLU selon les dispositions de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011

Justification de la modification :

L'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et de son décret d'application n° 2011-2054 du 16 novembre 2011 suppriment la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ainsi que la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) qui est remplacée par la notion de surface de plancher.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Quant à la Surface Hors Œuvre Nette (SHON), sa définition est bien plus complexe :

C'est à la Surface de plancher Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction (la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction) après déduction :

- a. Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- b. Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.
- c. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- d. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectées au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

Cette mesure simplifie le droit de l'urbanisme et permet en outre, de ne plus pénaliser fiscalement les constructeurs qui prévoient des murs épais pour une isolation thermique et phonique efficace des bâtiments en vue de répondre aux prescriptions de la réglementation thermique (RT) 2020.

En effet, pour calculer la SHON, un ratio de 5% était appliqué pour prendre en compte les murs quels que soient leur épaisseur. Cela incitait les constructeurs à faire des murs les plus fins possibles pour éviter que l'emprise des murs soit taxée. La démarche était donc contraire aux directives en faveur de l'isolation des logements pour faire du développement durable.

Avec la surface de plancher, le problème est résolu puisque c'est le nu intérieur du mur qui est pris en compte, l'épaisseur du mur ne rentrant plus dans le calcul de l'assiette imposable.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Sur la totalité du règlement le terme « Surface Hors œuvre Nette » ou « SHON » est remplacé par le terme « surface de plancher ».

Exemple : article UY 2 du PLU :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UYB (et les sous secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4, UYBb5, UYBc) :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- l'agrandissement ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 % de la SHON existante, à condition que la surface du plancher hors oeuvre nette, cumulée avec celle de l'agrandissement, n'excède pas 250 m².- les installations classées nouvelles soumises à <p>[...]</p>	<p>Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UYB (et les sous secteurs UYBa, UYBb1, UYBb2, UYBb3, UYBb4, UYBb5, UYBc) :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- l'agrandissement ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante, à condition que la surface du plancher, cumulée avec celle de l'agrandissement, n'excède pas 250 m².- les installations classées nouvelles soumises à <p>[...]</p>

CHAPITRE II : LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE

18. **Modification de la limite entre la zone à urbaniser industrielle 1AUz et la zone à urbaniser résidentielle 1AUh1 pour réduire et limiter la zone industrielle de Malvési au périmètre du PPRT du 23 janvier 2013 aux Amarats**

Justification de la modification :

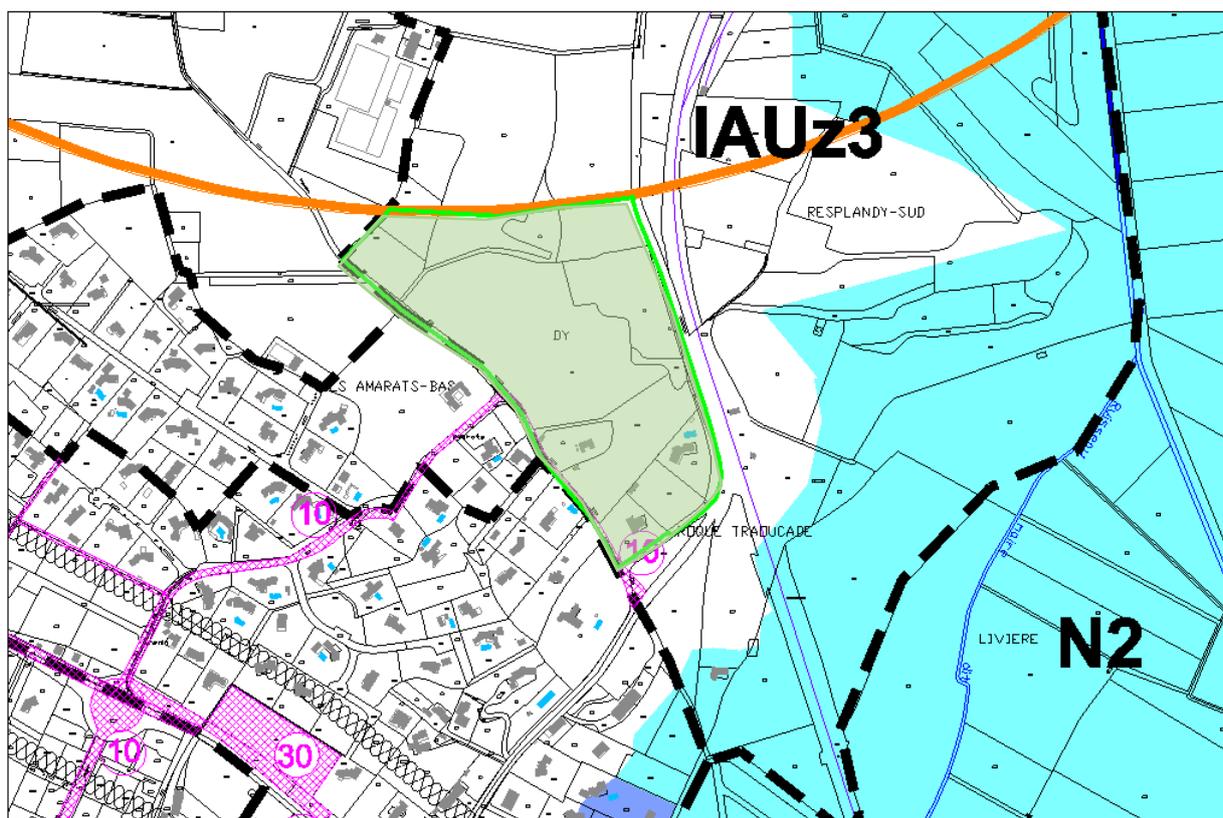
Afin de limiter les incidences sur l'environnement des activités industrielles et en raison de la réduction du périmètre de protection du site de Malvési avec l'approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) le 23 janvier 2013, la zone à urbaniser industrielle de Malvési est réduite sur sa partie sud. Il s'agit du secteur adossé à la ferme solaire de Malvési, en limite de la zone pavillonnaire des Amarats et au bord de la route de Moussan.

Elle sera reclassée en secteur 1AUh1 correspondant aux extensions urbaines du secteur résidentiel de Crabit-Les Amarats.

Cette modification concerne une surface de 8,75 hectares.



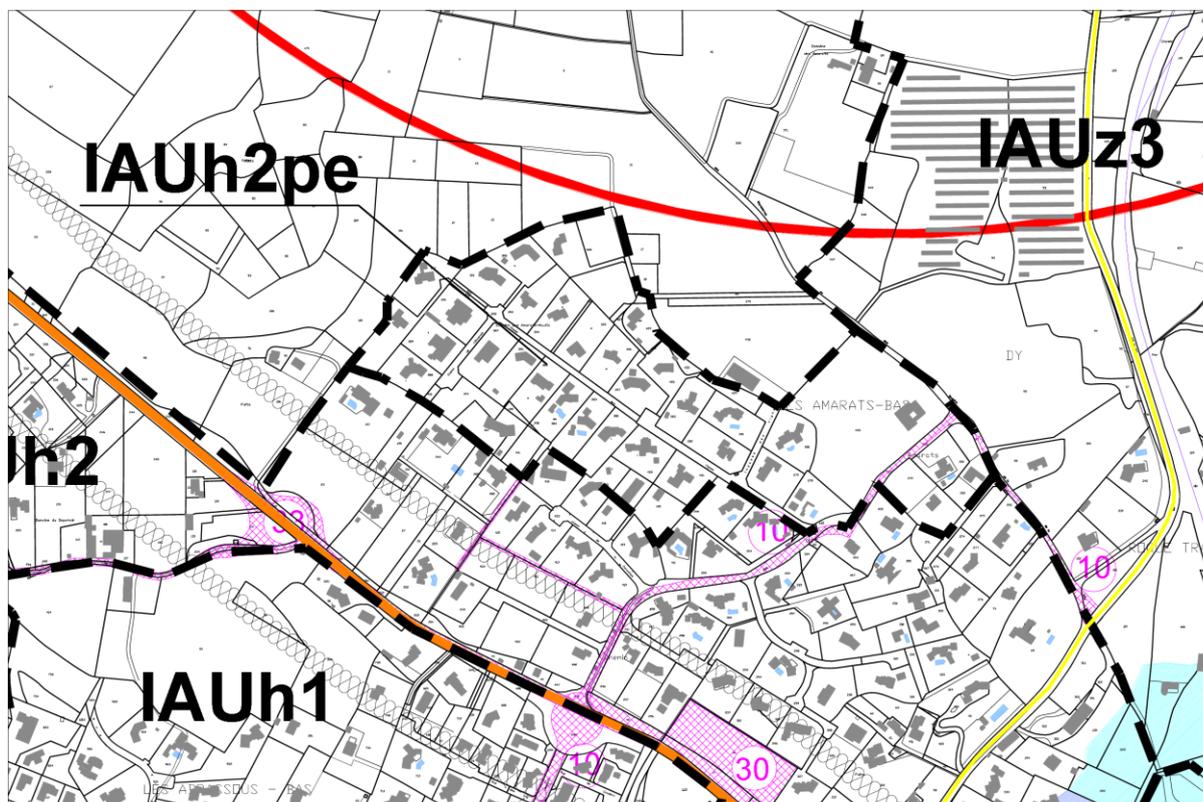
Vue sur le site depuis le chemin des Geysnières



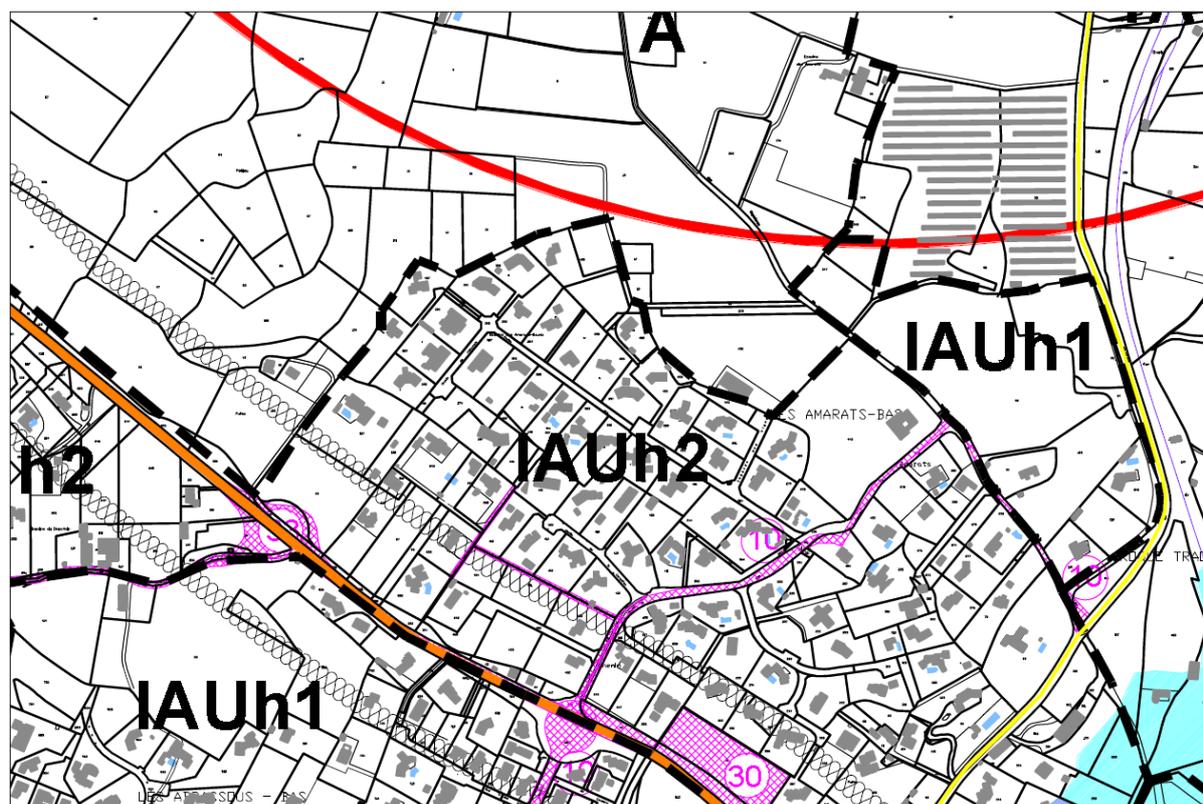
Présentation des modifications :

Le plan de zonage est modifié comme suit :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



19. Modification de la limite entre la zone économique UY et la zone résidentielle UD au secteur de la coupe pour intégrer des pavillons actuellement situés en zone UY dans la zone UD

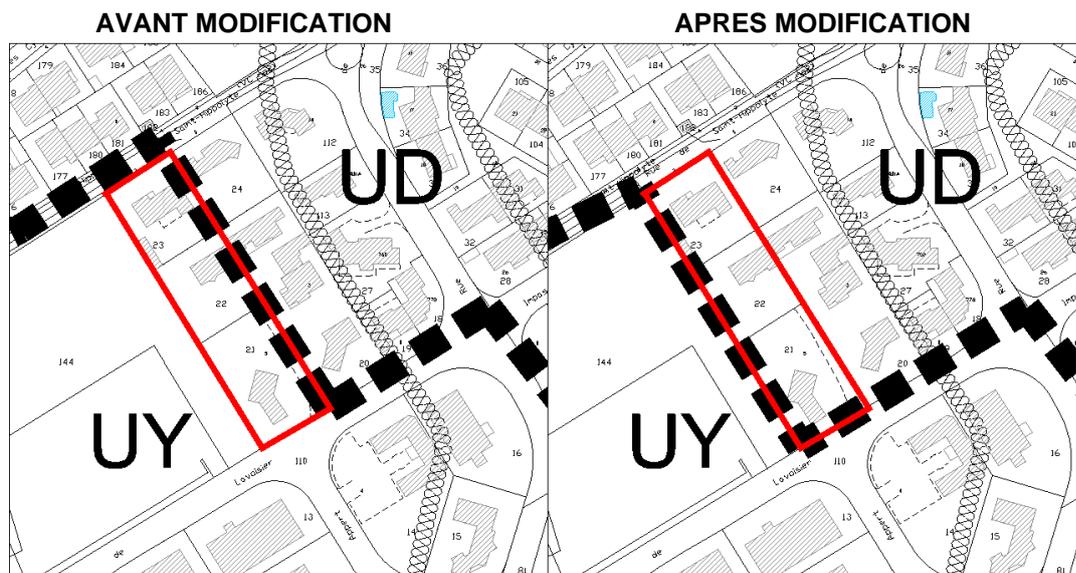
Justification de la modification :

Les parcelles NC21, 22, 23 du lotissement pavillonnaire sont dans la zone UY qui est une zone économique alors qu'elles devraient être en zone UD, une zone résidentielle comme l'ensemble du lotissement auquel elles appartiennent.

Plan de localisation



Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :



Le limite entre la zone UD et la zone UY sera décalée pour que ces les parcelles construites représentant une surface globale de 2754 m² au total soient incorporées dans la zone UD.

20. Modification d'une limite entre la zone économique UY en zone résidentielle UC sur le secteur de la Mayrale pour intégrer un quartier résidentiel actuellement en zone UY dans la zone UC

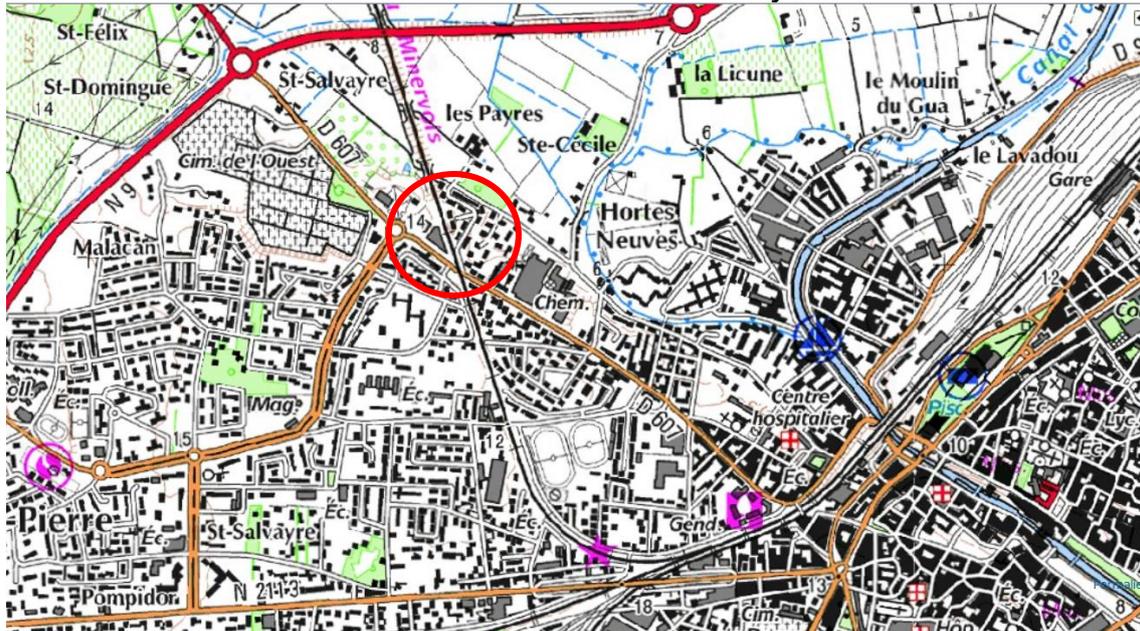
Justification des modifications :

Une quatrième modification du PLU a déjà été approuvée le 29 mars 2012 mais elle a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Montpellier le 17 avril 2014.

Cette modification avait classé une partie du quartier de la Mayrale qui était en zone UY, en zone UCb pour autoriser des programmes immobiliers qui entre temps ont été réalisés.

Il convient donc de régulariser en reclassant de nouveau ce secteur aujourd'hui construit avec de l'habitat collectif, en zone UC.

Carte de localisation du secteur Mayrale

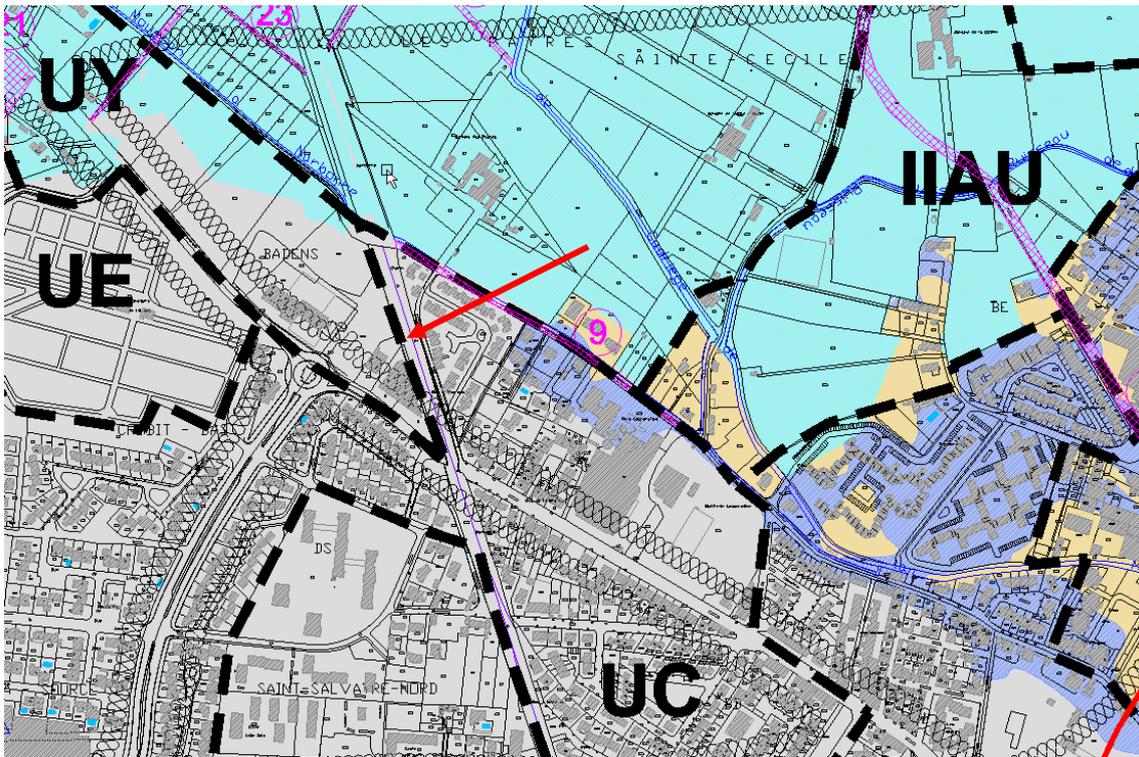


Vue sur le programme neuf de la Mayrale

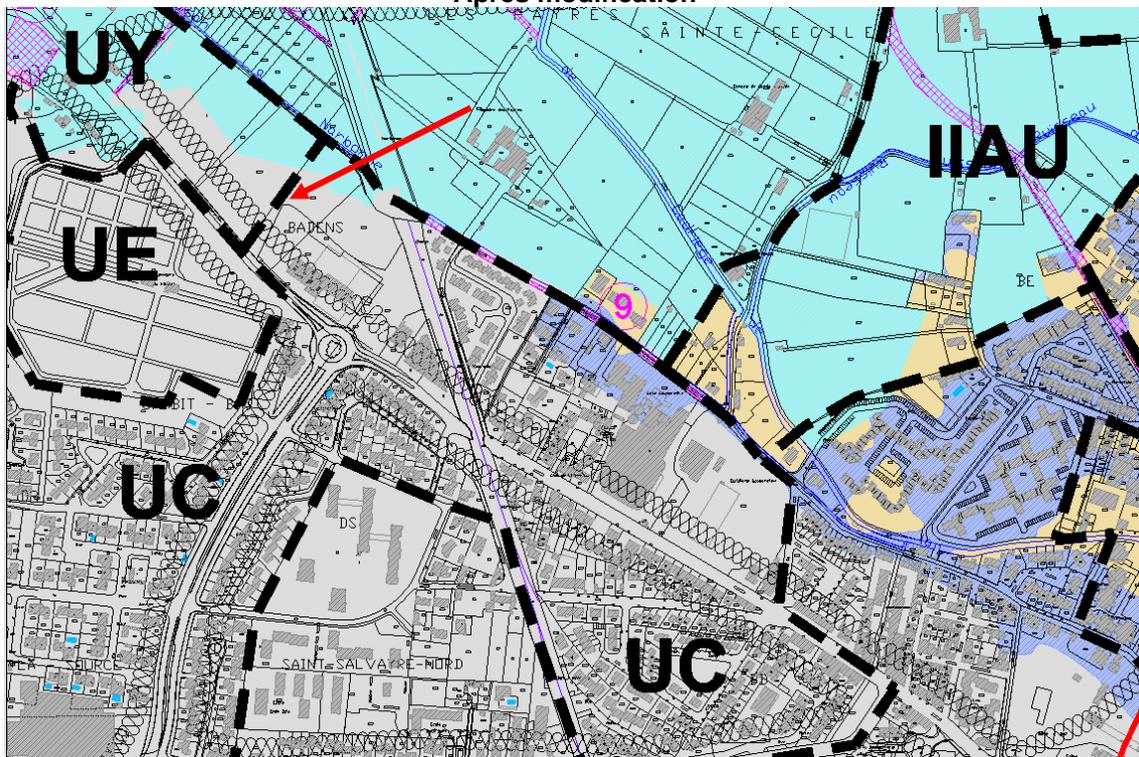


Présentation de modifications apportées sur le plan de zonage :

Avant modification



Après modification



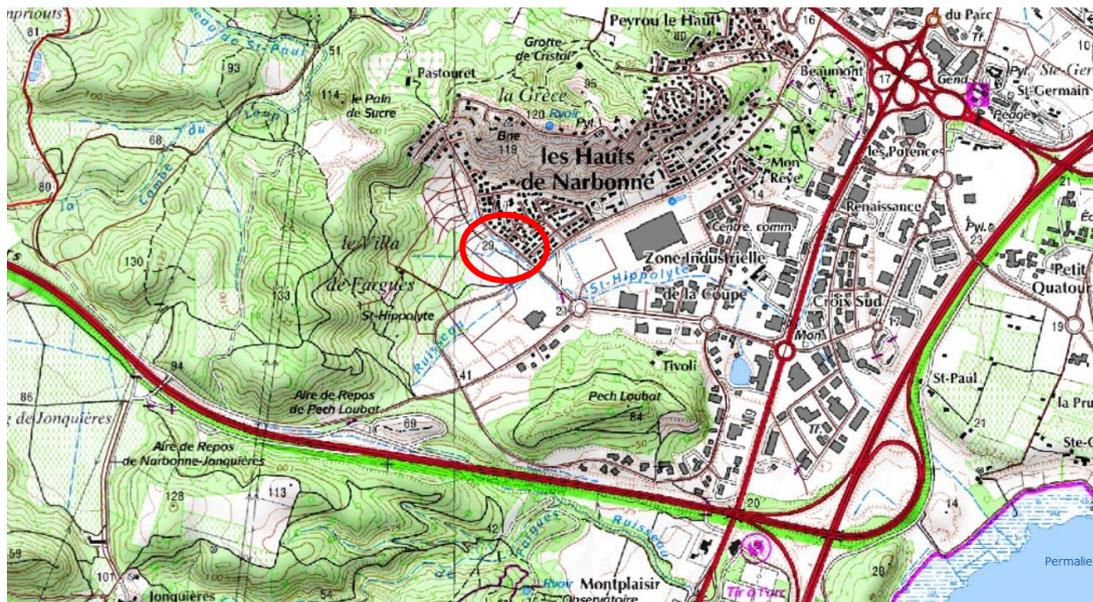
21. Modification d'une limite entre la zone d'équipements UE et la zone à urbaniser 1AUh au secteur de la coupe pour incorporer un terrain aujourd'hui en zone UE, dans la zone 1AUh

Justification des modifications :

Un terrain cadastré NI197 d'une contenance de 1501 m² est classé en zone UE et il est destiné à recevoir des équipements publics. Or, il faut traverser tout le lotissement résidentiel du Mas des Capitelles par la rue Jean Mermoz pour y accéder.

Il est donc plus cohérent d'intégrer cette parcelle dans la zone 1AUh comme c'est le cas pour l'ensemble du lotissement afin de recevoir à terme un programme immobilier.

Cette modification de zonage participera donc à reconquérir une dent creuse au cœur du secteur résidentiel de la Coupe.



Carte de localisation du lotissement Les Mas des Capitelles

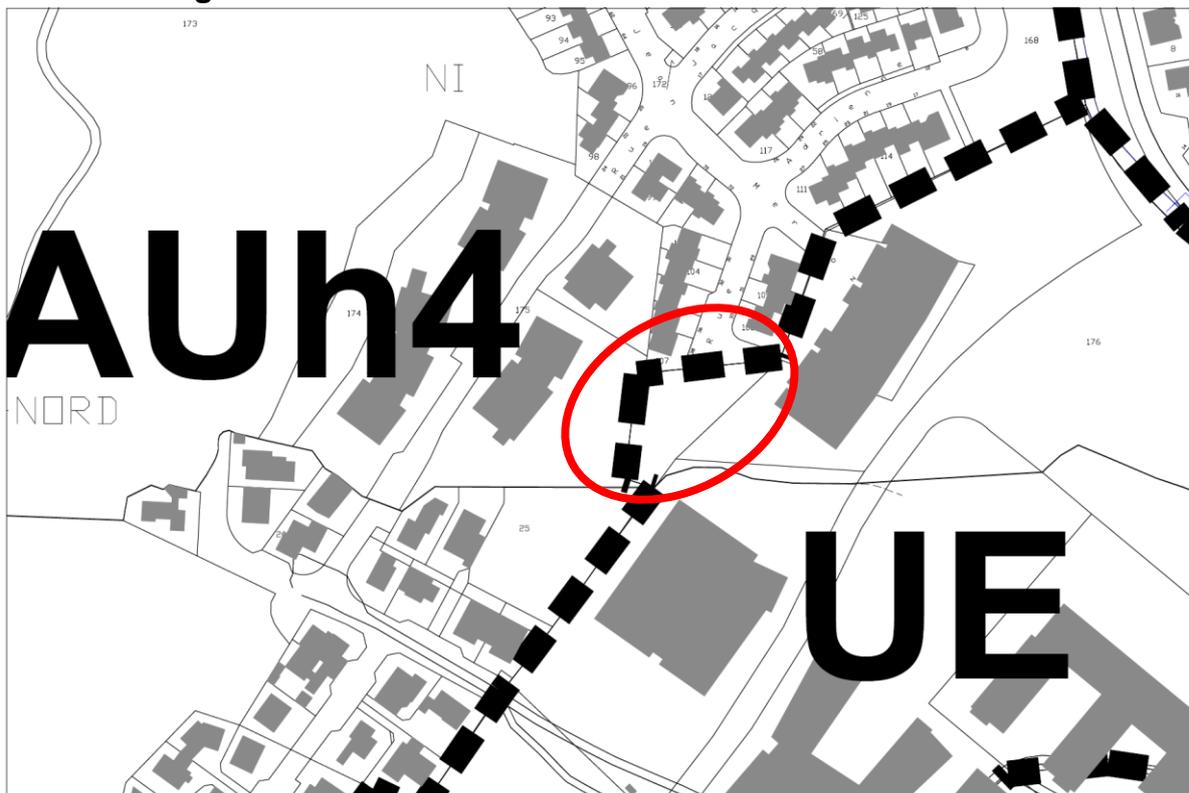


Vue sur le terrain et sur le lotissement Mas des Capitelles

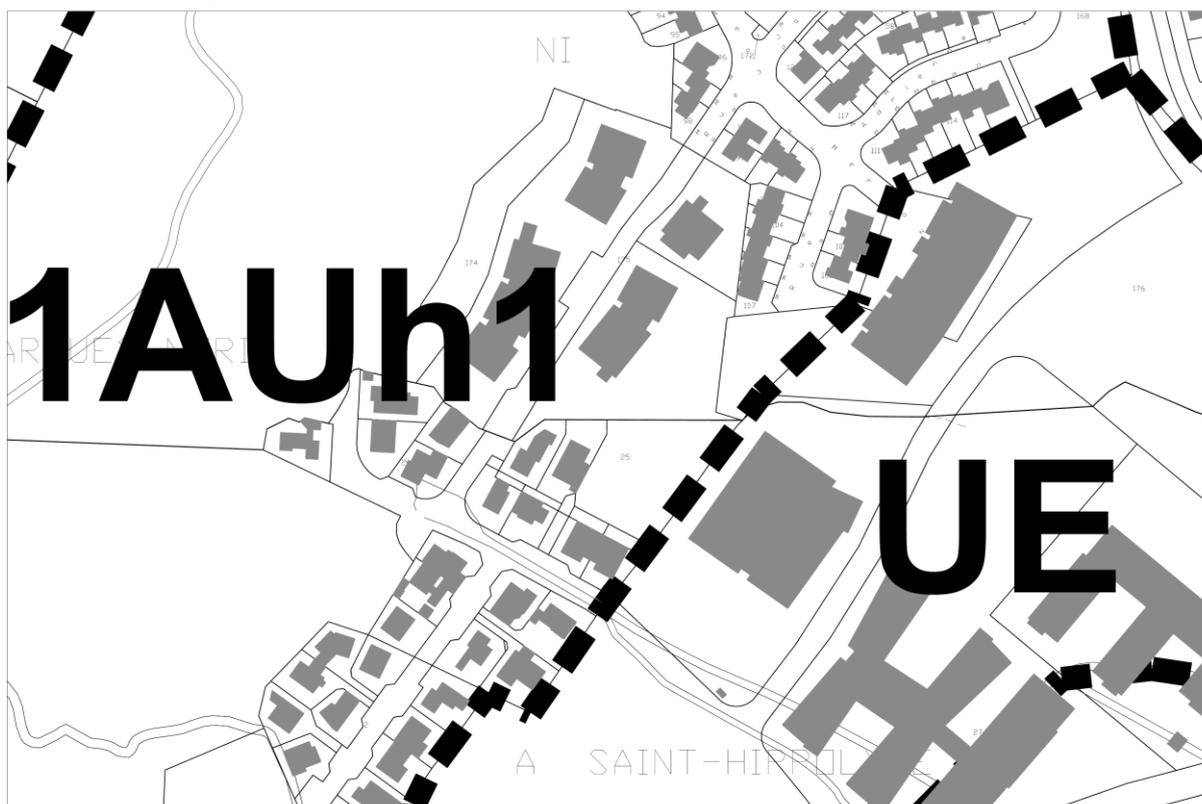
Présentation des modifications apportées au plan de zonage du

PLU :

Plan de zonage avant modification



Plan de zonage avant modification



CHAPITRE III : LES MODIFICATIONS APPORTEES A LA FOIS AU REGLEMENT ET AU ZONAGE

22. Création d'un secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain pour autoriser une proportion de logements :

Justification des modifications :

Au niveau de la sortie de l'autoroute Sud et situé entre l'Autoroute au Sud-Est et la voie ferrée au Nord-Est, le secteur de Saint Germain fait partie de la zone économique Sud de Narbonne. Il est constitué de terrains viabilisés en cours d'aménagement, des bureaux d'ASF et de quelques habitations isolées.

Le PLU classe ce secteur en UY : zone à vocation d'artisanat, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'hébergement collectif spécialisé, de dépôts, d'entrepôts et de bureaux.

Afin de répondre à l'orientation du PADD de faire de la mixité urbaine et sociale, ce secteur à vocation économique mérite de recevoir quelques programmes immobiliers à vocation d'habitats collectifs.

Cela permettrait de rapprocher les habitations des lieux de travail en les développant dans les zones économiques pour limiter les migrations pendulaires.

Ainsi, il est créé un secteur en zone UY qui se nomme UYc sur le secteur de Saint Germain d'une superficie de 26 hectares où les habitations seront autorisées sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface de plancher totale projetée par opération d'aménagement



Voie de desserte existante



Travaux en cours pour un nouveau programme

Ce secteur bénéficie d'un permis d'aménager qui a été accordé le 6 septembre 2013 et qui structure le secteur, notamment au niveau des voies d'accès.

Présentation des modifications :

Dans la zone économique UY, un secteur UYc dans lequel de l'habitat est possible à proportion gardée.

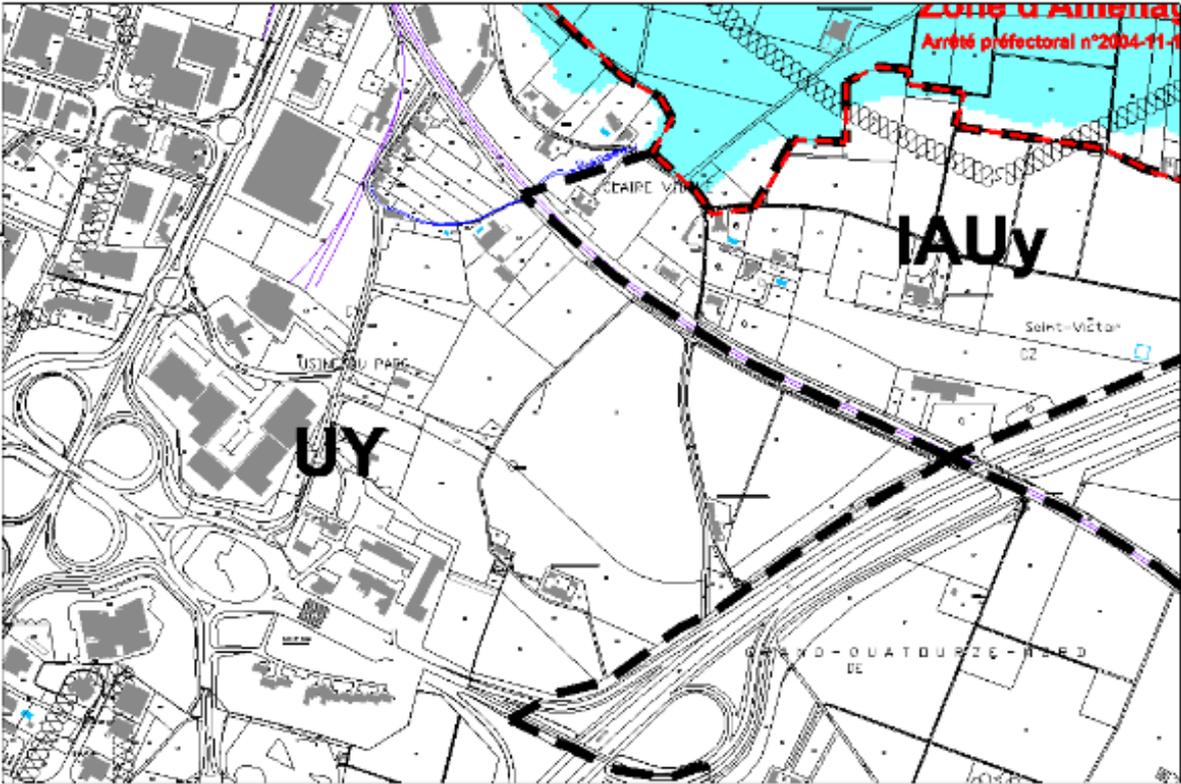
En effet, le règlement limite la proportion de logements à 50 % de la surface de plancher projetée par opération d'aménagement.

L'article UY 12 du règlement est complété pour régler le stationnement lié à la création de logements.

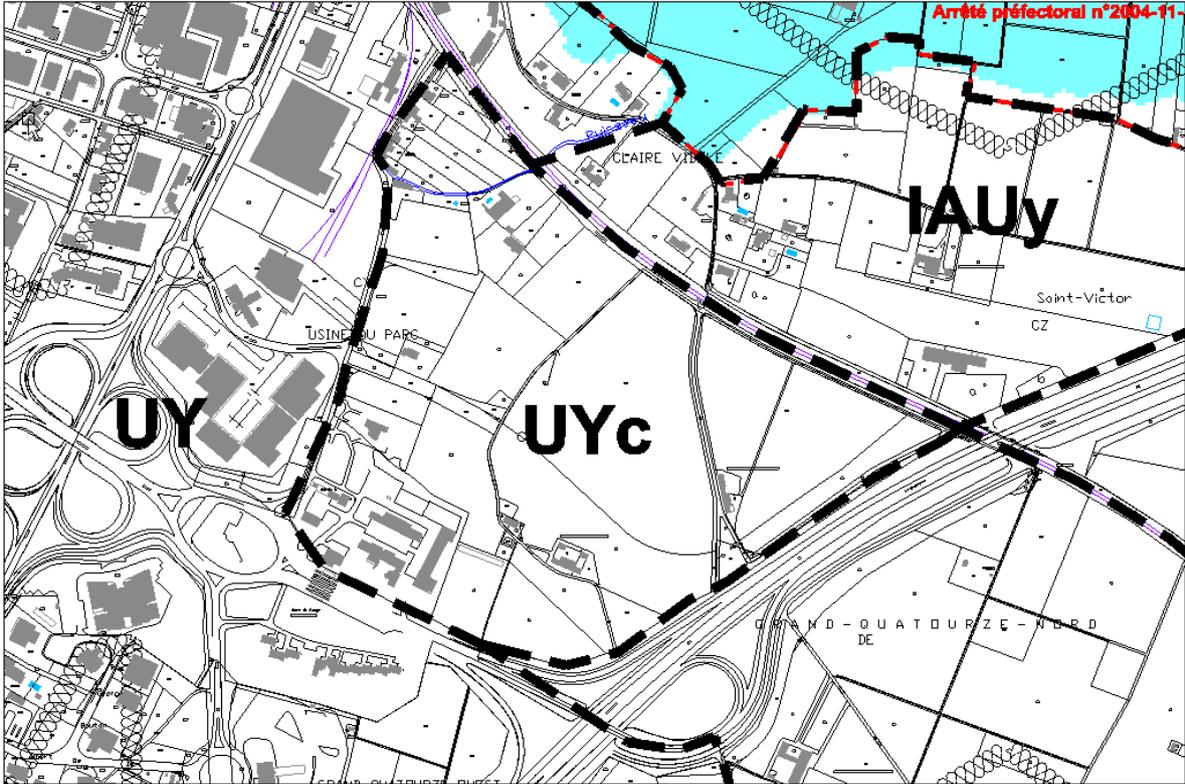
EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
Caractère de la zone : [...]	Caractère de la zone : [...] ▪ Le secteur UYc destiné à un quartier économique mixte autorisant du logement.
Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	Article UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS Sont admises sous conditions : [...] Dans le secteur UYc : les opérations d'aménagement à vocation mixte avec un maximum de 50% de la surface de plancher créée pour du logement.
Article UY 12 – STATIONNEMENT	Article UY 12 – STATIONNEMENT 5 - Pour les logements collectifs : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de plancher projeté. 6 – Pour les autres logements et notamment les logements de fonction : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 60 m ² de surface de plancher.

Le plan de zonage est modifié comme suit :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



23. Toilettage du règlement de la zone agricole avec fusion de la zone A1 et A2, en harmonisant les hauteurs maximales des constructions à 10 m, en interdisant la création des abris de jardins isolés et en autorisant des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Justification de la modification :

La loi du Grenelle II du 12 juillet 2010, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture du 13 octobre 2014 ont clarifié la réglementation en faveur de la protection des zones agricoles transcrite dans l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en zone A peuvent seules être autorisées :

« - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole et après accord de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'extension des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

En outre, la commune de Narbonne étant soumise à la loi Littoral, les extensions ne pourront être que limitées.

Toutes nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole pourront être autorisées par une dérogation préfectorale et seulement dans les zones agricoles en dehors des espaces proches du rivage et sous réserve que l'activité agricole ou forestière projetée soit incompatible avec le voisinage de zones habitées

Le règlement précisera que les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du réseau ferré national sont autorisés. En effet, le secteur de l'ancienne Gare de Gruissan-Tournebelle est voué à recevoir une nouvelle sous-station pour augmenter la capacité électrique de la ligne ferroviaire et faire face à la croissance attendue du fret ferroviaire sur cette ligne.

Cette mesure s'inscrit dans l'article L123-1-5 modifié par la loi ALUR et l'article R123-7 qui mentionne bien la possibilité d'autoriser toutes nouvelles constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics en zone naturelle, agricole ou forestière

Cette mesure est aussi conforme à loi Littoral traduite dans l'article L146-1 et suivant du code de l'urbanisme mais elle ne dispensera pas les projets qui le nécessitent d'une dérogation à la loi Littoral telle prévue par le code de l'urbanisme.

Le règlement sera donc modifié pour clarifier l'interdiction des abris de jardin afin de lutter contre la cabanisation.

Aussi, la règle sur les aspects extérieurs sera complétée afin que les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial soient préservés.

En outre, une lacune sera comblée dans le règlement de la zone A concernant les réseaux électriques et téléphoniques qui aujourd'hui, ne sont pas réglementés.

Pour préserver la qualité des paysages agricoles de Narbonne, il sera mentionné que les lignes électriques et téléphoniques doivent être enfouies sauf dérogation exceptionnelle justifiée par 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.
Cette mesure est déjà appliquée dans les zones en site classé au titre du code de l'environnement (article L341-11).

Les modifications apportées sur l'article 2 des zones agricoles A1 et A2 a pour incidence de créer 2 zones agricoles dans le PLU aux prescriptions règlementaires semblables.

La seule différence notable entre ces 2 zones se trouve dans l'article 10 qui règlemente la hauteur maximale des constructions. En effet, la zone A2 règlemente la hauteur maximum des constructions à 10 mètres au faîtage alors que la zone A1 règlemente la hauteur maximum des constructions à 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des nouvelles constructions sera ramenée à 10 mètres au faîtage par souci d'insertion paysagère.

Ainsi la zone A1 et A2 fusionneront pour une seule zone agricole A avec 1 secteur Ac correspondant à la zone agricole en site classé et 1 secteur Ap correspondant à la zone agricole en espace proche du rivage.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Modifications apportées au règlement de la zone agricole :

REGLEMENT ACTUEL		REGLEMENT PROJETE
ZONE A1	ZONE A2	ZONE A
<p>Il s'agit d'une zone agricole, elle comprend un secteur A1c, inclus dans un site classé (massif de la Clape).</p> <p>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.</p> <p>Article A1 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites dans l'ensemble de la zone A1 (A1c compris) les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation non liées à l'exploitation agricole, - Les constructions nouvelles à usage hôtelier, de stationnement, d'artisanat, de bureaux, de services, industriel, d'entrepôts commerciaux (non liés à l'activité agricole). - Les groupes d'habitations - Les parcs résidentiels de loisirs - Le stationnement de caravanes isolées, - Les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin, - Les terrains de camping et de camping-caravaning, - Les installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> . dépôts de véhicules . parcs d'attraction . aires de stationnement . affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A1 2. <p>Dans le secteur A1c, sont également interdits : les abris de jardin</p> <p>Article A1 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A1 (secteur A1c compris), sont autorisés sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et des activités existantes - les constructions, y compris habitations, ou installations liées aux activités agricoles (Silos, caves de vinification, élevages,...), incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du représentant de l'Etat dans le Département. - les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² s'ils sont situés à moins de 50 m d'une construction à usage d'habitation ou 	<p>Il s'agit d'une zone destinée exclusivement à l'usage d'activités agricoles. Cette zone comprend un secteur A2p, proche du rivage.</p> <p>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.</p> <p>Article A2 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2-2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nouvelles à usage d'habitation non liées et nécessaires à l'exploitation agricole - Les constructions nouvelles à usage hôtelier, de stationnement, d'artisanat, de bureaux, de services, industriel (non lié à l'activité agricole), d'entrepôts commerciaux (non liés à l'activité agricole). - Les parcs résidentiels de loisirs - Le stationnement de caravanes isolées, - Les abris de jardin, - Les terrains de camping et de camping-caravaning, - Les installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> . dépôts de véhicules . parcs d'attraction - aires de jeux . aires de stationnement . affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A1 2. <p>Article A2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Sont admis sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques inondation (secteurs tramés sur le document graphique) :</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur A2p :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et des activités existantes - les constructions, y compris habitations, ou installations liées aux activités agricoles (Silos, caves de vinification, élevages, etc.), incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du 	<p>Il s'agit de la zone agricole de Narbonne qui comprend un secteur Ap, correspondant aux espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral et un secteur Ac correspondant au site classé du Massif de Fontfroide ou du Massif de la Clape.</p> <p>Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondation du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude ainsi que du Plan de Prévention des Risques Technologiques de Comurhex et du projet de Plan de Prévention des Risques Littoraux.</p> <p>Article A1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcs résidentiels de loisirs - Le stationnement de caravanes isolées, - Les aires de grand passage, - Les terrains de camping et de camping-caravaning, - Les abris de jardin, - Les installations et travaux divers : <ul style="list-style-type: none"> . dépôts de véhicules . parcs d'attraction - aires de jeux . aires de stationnement . affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article A2 et A4. <p>Article A2 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs Ap et Ac, sont admis :</u></p> <p>Les adaptations mineures et la réfection des constructions existantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole sans dépasser un total de 250 m² de surface de plancher (surface existante et créée cumulée) : <ul style="list-style-type: none"> * des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, * des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

<p>dans un secteur dans lequel au moins 10 abris sont recensés dans un rayon de 100 mètres</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des bâtiments existants d'une surface au sol supérieure ou égale à 100 m² sans augmentation de volume à condition que l'affectation de ces aménagements soit limitée aux activités de caractère public ou liée essentiellement à l'habitation et l'hébergement, ce qui exclut les activités commerciales, de bureau, industrielles etc... - les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure. - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles). <p>Dans le secteur A1c, une autorisation ministérielle est nécessaire pour tous travaux.</p>	<p>représentant de l'Etat dans le Département.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement des bâtiments existants d'une surface au sol supérieure ou égale à 100 m² sans augmentation de volume à condition que l'affectation de ces aménagements soit limitée aux activités de caractère public ou liée essentiellement à l'habitation et l'hébergement, ce qui exclut les activités commerciales, de bureau, industrielles, etc. - les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure. - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles). <p><u>Dans le seul secteur A2p :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension limitée des constructions à usage d'habitation, sous conditions de ne pas générer un accroissement de plus de 30% de la S.H.O.N existante sans pouvoir excéder 250 m² de plancher Hors œuvre Nette (ancienne et nouvelle constructions cumulées) et des activités existantes - l'aménagement des bâtiments existants d'une surface au sol supérieure ou égale à 100 m² sans augmentation de volume à condition que l'affectation de ces aménagements soit limitée aux activités de caractère public ou liée essentiellement à l'habitation et l'hébergement, ce qui exclut les activités commerciales, de bureau, industrielles, etc. - les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure. - les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles). 	<p>* des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> - le changement de destination dans l'emprise existante des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA). <p>Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans ou à proximité immédiate des massifs de Fontfroide ou La Clape, tout changement de destination qui aura pour conséquence l'augmentation de la vulnérabilité de personnes face aux incendies de forêts devra être accompagné de mise en place de mesures visant à limiter les conséquences possibles du feu.</p> <p>A titre d'information : Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du réseau routier et du réseau ferré national dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure. <p>Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher qui ne compromettent pas la qualité paysagère du site.</p> <p><u>Dans la zone A, à l'exception des secteurs Ap et Ac, sont admis :</u></p> <p>Les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites à condition qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors : <p>* qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation non limitée</p>
---	--	---

<p>Article A1 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>Article A1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1 - Eau : 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.</p> <p>2 - Assainissement :</p> <p>Eaux usées : 2.1 : 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.</p> <p>2.2 -Eaux pluviales : - Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.</p>	<p>Article A2 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>Article A2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1 - Eau potable : Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.</p> <p>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.</p> <p>3 -Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.</p>	<p>et en discontinuité de l'agglomération existante, * qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et * qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent à condition que leur usage soit uniquement lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles).</p> <p>- les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 12 m² s'ils sont situés à moins de 50 m d'une construction à usage d'habitation ou dans un secteur dans lequel au moins 10 abris sont recensés dans un rayon de 100 mètres et s'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et à la qualité paysagère du site.</p> <p>A titre d'information : Dans le secteur Ac, une autorisation spéciale est nécessaire pour tous travaux en application des articles L.341-10 et R.341-10 du code de l'environnement.</p> <p>Article A2 3 - ACCES ET VOIRIE</p> <p>L'accès à la voirie doit être direct ou aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et du trafic de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p>Article A2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1 - Eau potable : Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe.</p> <p>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.</p> <p>3 - Eaux pluviales :</p>
---	---	---

<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>4 – Lignes électriques et téléphoniques : Il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux.</p> <p>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.</p> <p><i>Pour information, en secteur Ac, cette dérogation exceptionnelle à cette interdiction est accordée par arrêté conjoint du ministre chargé de l'énergie ou des télécommunications et du ministre chargé de l'environnement.</i></p>
<p>Article A1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1000 m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article A2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Dans le cas où la construction ne peut être raccordée au réseau d'assainissement collectif, une superficie minimale de 1000 m² est exigée pour assurer la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome de qualité. Un seul logement est autorisé par unité foncière ou lot.</p>	<p>Article A2 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Non réglementé.</p>
<p>Article A1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>1 - Voies routières : Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de : - 100 m de l'axe des autoroutes - 75 m de l'axe de la RD 6009, - 15 m de l'axe et 10 m de l'alignement des routes départementales (autres que la RD 6009), - 10 m de l'axe et 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.</p> <p>2 - Voies d'eau : Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de 35 mètres de l'axe du Canal de la Robine et du Rec de Veyret. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au</p>	<p>Article A2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de : - 100 m de l'axe des autoroutes, - 10 m de l'alignement (ou limite d'emprise) des autres routes départementales, - 5 m de la limite d'emprise des autres voies,</p> <p>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.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article A2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de : - 100 m de l'axe des autoroutes - 75 m de l'axe de la RD 6009, - 10 m de l'alignement des routes départementales (autres que la RD 6009), - 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.</p> <p>Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de 35 mètres de l'axe du Canal de la Robine et du Rec de Veyret.</p> <p>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.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au</p>

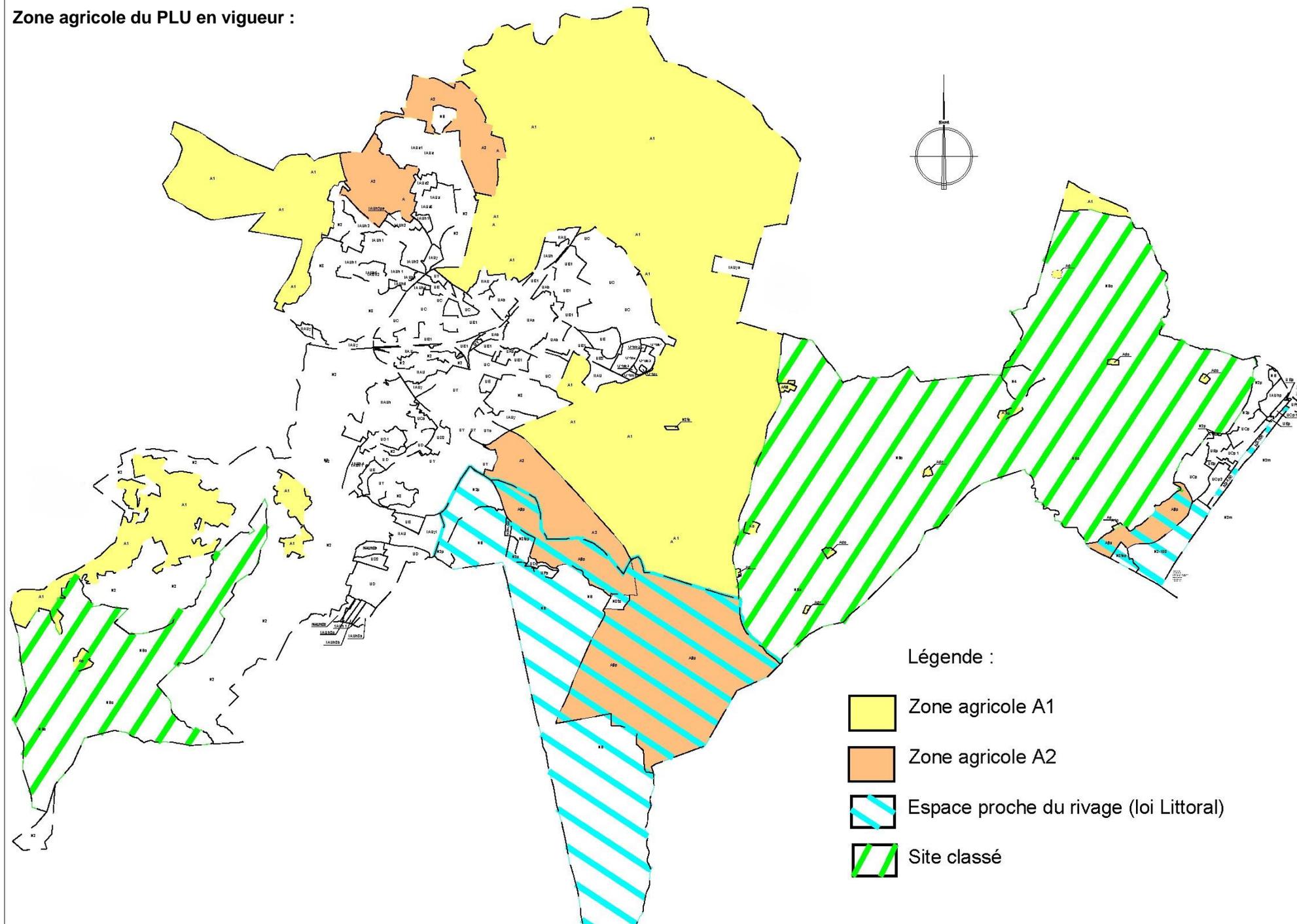
<p>fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A1 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Non réglementé</p> <p>Article A1 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur A1c :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 12 m² pour les abris de jardin. Leur longueur ne sera jamais supérieure à 2 fois leur largeur. Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière.</p> <p>Article A1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres à la ligne de faîte.</p> <p>La hauteur maximum des abris de jardin est fixée à 3 mètres à la ligne de faîte.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS Dispositions générales :</p> <p>Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.</p> <p>Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole, devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.</p> <p>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.</p>	<p>fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Non réglementé</p> <p>Article A2 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p> <p>Article A2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.</p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage en zone A2 et à 6 mètres au faîtage dans le secteur A2p.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS <u>Dispositions générales :</u></p> <p>Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.</p> <p>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.</p> <p>La couverture sera d'une manière générale en tuiles mais les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en tôles teintées dans la masse.</p>	<p>fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 5 m.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Non réglementé</p> <p>Article A2 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non réglementé.</p> <p>Article A2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur maximum des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage en zone A et à 6 mètres au faîtage dans le secteur Ap.</p> <p>La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p>Article A2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels.</p> <p>Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole, devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.</p> <p>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.</p>
--	---	--

<p>La couverture des habitations sera d'une manière générale en tuiles. Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées. Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en Fibrociment.</p> <p>Matériaux : Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.</p> <p>Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.</p> <p>Article A1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.</p> <p>Elles ne seront jamais inférieures à deux places par logement.</p> <p>Article A1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>Obligation de plantation :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes.</p> <p>Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.</p> <p>Article A1 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL <u>Dans l'ensemble de la zone :</u> 1 - Non réglementées, toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole, sont limitées à 50 % de la SHON existante avec un maximum de 250 m² de SHON (ancienne et nouvelle constructions cumulées). 2 - Les abris de jardin sont limités à 12 m² de surface maximale hors œuvre, aucune extension ni modification d'usage ne sera tolérée.</p>	<p>Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.</p> <p>Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.</p> <p>Article A2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.</p> <p>Article A2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS <u>Obligation de plantation :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes.</p> <p>Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.</p> <p>Article A2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementées. Toutefois les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées : à 50% de la SHON existante avec un maximum de 250 m² de SHON (ancienne et nouvelle constructions cumulées) dans la zone A2. à 30% de la SHON existante avec un maximum de 250 m² de SHON (ancienne et nouvelle constructions cumulées) dans le secteur A2p</p>	<p>Les caractéristiques architecturales originelles (couvertures, façades, ouvertures et boiseries) des bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial doivent être maintenues.</p> <p>Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.</p> <p>Une harmonie de couleurs devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.</p> <p>Article A2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES Les dispositions nécessaires seront prises afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations prévues.</p> <p>Article A2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences méditerranéennes.</p> <p>Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.</p> <p>Article A2 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.</p> <p>ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.</p> <p>1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.</p> <p>Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et</p>
--	--	---

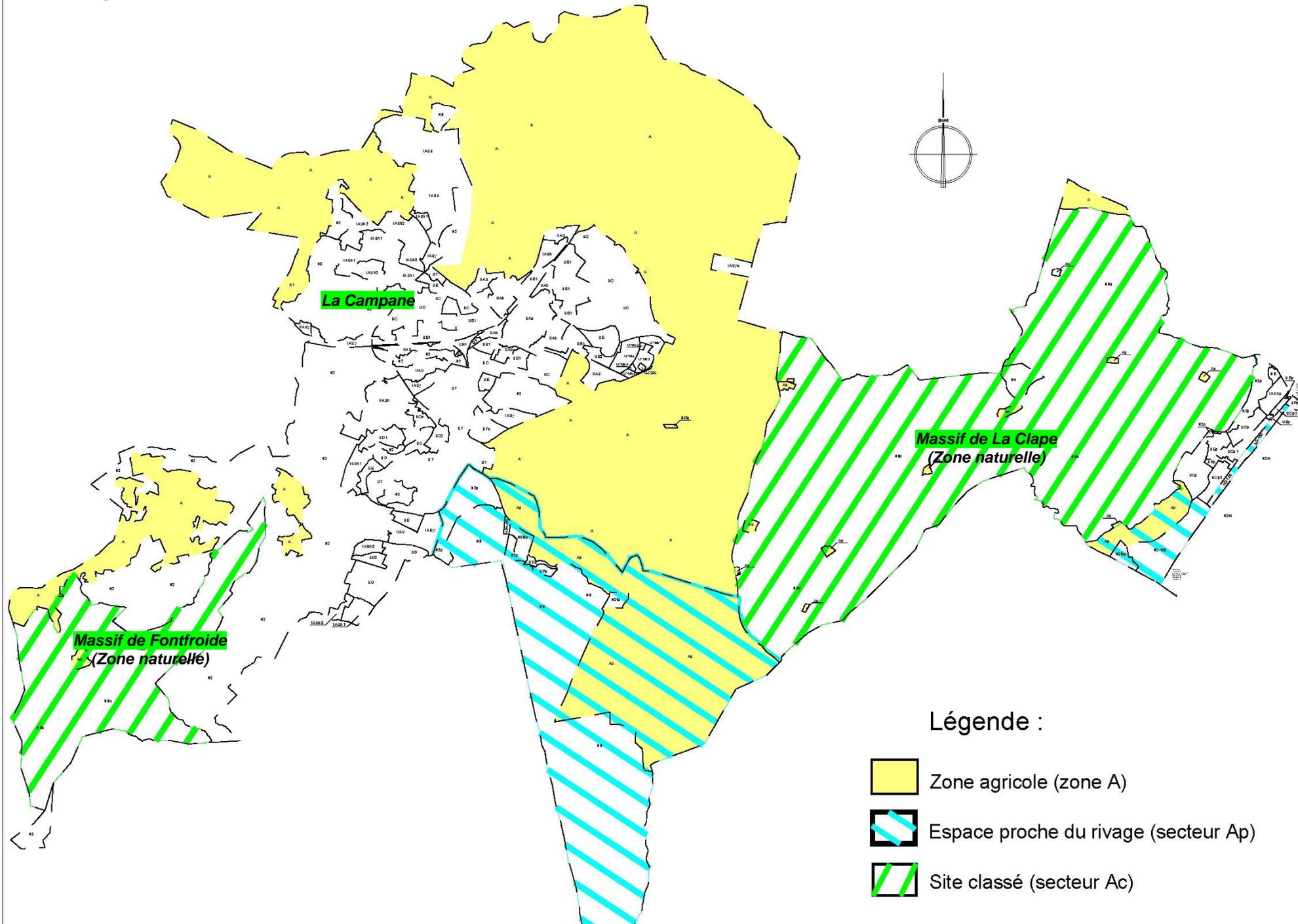
		<p>notamment patrimonial, des lieux avoisinants.</p> <p>2) Gestion des eaux pluviales Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau quand il existe ou d'aggraver le comportement hydraulique naturel sur l'assiette foncière</p> <p>Les espaces de rétention à ciel ouvert (bassins de rétention) doivent faire l'objet d'un projet paysager. Le traitement par noues végétalisées est préconisé.</p> <p>Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).</p> <p>ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>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.</p>
--	--	--

Modifications apportées au plan de zonage relatives à la zone agricole :

Zone agricole du PLU en vigueur :



Zone agricole du PLU modifiée :



Légende :

-  Zone agricole (zone A)
-  Espace proche du rivage (secteur Ap)
-  Site classé (secteur Ac)

24. Simplification du règlement et des limites de la zone 1AUh : remplacement des 12 secteurs existants par 5 secteurs

Justification de la modification :

La zone 1AUh comprend aujourd'hui 12 secteurs dont beaucoup n'ont plus d'intérêt suite aux modifications de régularisation apportées au règlement, notamment la suppression du COS.

Le secteur 1AUh2 et 1AUh5 bénéficient aujourd'hui du même règlement, le secteur 1AUh5 disparaît pour devenir 1AUh2.

Le secteur 1AUh2pe est en fait un sous-secteur du secteur 1AUh2 correspondant au secteur de Crabit inclus dans le périmètre SEVESO de Malvézi. Il disparaît car le périmètre SEVESO a été réduit suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Comurhex. Plus aucune zone urbaine ou à urbaniser de Narbonne n'est touchée par ce PPRT. Il est donc reclassé en secteur 1AUh2.

Le secteur 1AUh6 n'existe plus puisqu'il se distinguait des autres secteurs par une hauteur maximale des constructions autorisée de 12,5 m, ce qui était excessif par rapport au caractère résidentiel des lieux. L'ensemble de la zone 1AUh1 a été réglementé à 9 mètres à l'égout. Ce secteur 1AUh6 devient donc la zone 1AUh1.

Le secteur 1AUh4 correspondant au secteur La Coupe – Les Hauts de Narbonne et au secteur Sud Est de Crabit-bas se distinguait des autres secteurs par la règle de l'emprise au sol fixée à 60 %, de la hauteur maximale des constructions fixée à 12,5 m et un COS fixé à 50%.

La règle du COS ayant disparu et la règle sur la hauteur maximale des constructions étant harmonisée à 9 m à l'égout, ce secteur peut devenir la zone 1AUh1.

Le sous-secteur 1AUh3b et le sous-secteur 1AUh3c situés à Réveillon n'avaient que la règle du COS (article 14) pour les départager.

Le COS ayant disparu, ces 2 sous-secteurs fusionneront en un seul secteur nommé 1AUh1.

Le sous-secteur 1AUh3d et 1AUh3e se distinguaient que par la règle du COS qui était différente.

Le COS ayant disparu, ces 2 sous-secteurs fusionneront en un seul sous-secteur nommé 1AUh4.

Aujourd'hui, les limites des sous-secteurs du quartier des Collines de Réveillon sont géométriques et arbitraires. Le zonage sera donc modifié pour suivre une logique géographique.

Tableau comparatif des modifications apportées dans la zone 1AUh :

Secteurs projetés	Anciens secteurs
- 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon,	IAUh1 correspondant au quartier de CRABIT IAUh3b, secteur Les Collines de Réveillon IAUh3c, secteur Les Collines de Réveillon IAUh4 correspondant au secteur La Coupe – Les Hauts de Narbonne et au secteur Sud Est de Crabit-bas IAUh6 correspondant au secteur de Crabit-bas – à l'Ouest de la rocade
- 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible,	IAUh2 correspondants au quartier de CRABIT IAUh2pe correspondant au secteur de Crabit inclus dans le périmètre SEVESO de Malvezy IAUh5 correspondant au secteur Sud de Crabit – La campane
- 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée d'habitats collectifs,	IAUh3a, secteur Les Collines de Réveillon, partie basse recevant de l'habitat collectif
- 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne,	IAUh3d, secteur Les Collines de Réveillon IAUh3e, secteur Montplaisir
- 1AUhp correspondant à Narbonne Plage partie Nord (Les Karantes).	IAUhp correspondant à Narbonne Plage partie Nord (Les Karantes)

VUES SUR LE SECTEUR 1AUH1



Vue sur le lotissement l'Orangerie en cours à Crabit



Vue d'ensemble du secteur de Crabit



Vue d'ensemble du secteur et le domaine de Crabit



La partie résidentielle de la Coupe en cours de finalisation



La partie Est du secteur de Réveillon composée d'habitats collectifs en chantier

VUES SUR LE SECTEUR 1AUH2



Le chemin des Vallons, secteur Ouest de Crabit



Le secteur 1AUh2 de Crabit



Le secteur 1AUh2 aux Amarats

VUES SUR LE SECTEUR 1AUH3



Lotissement récent sur les hauteurs de Montplaisir en cours de finalisation



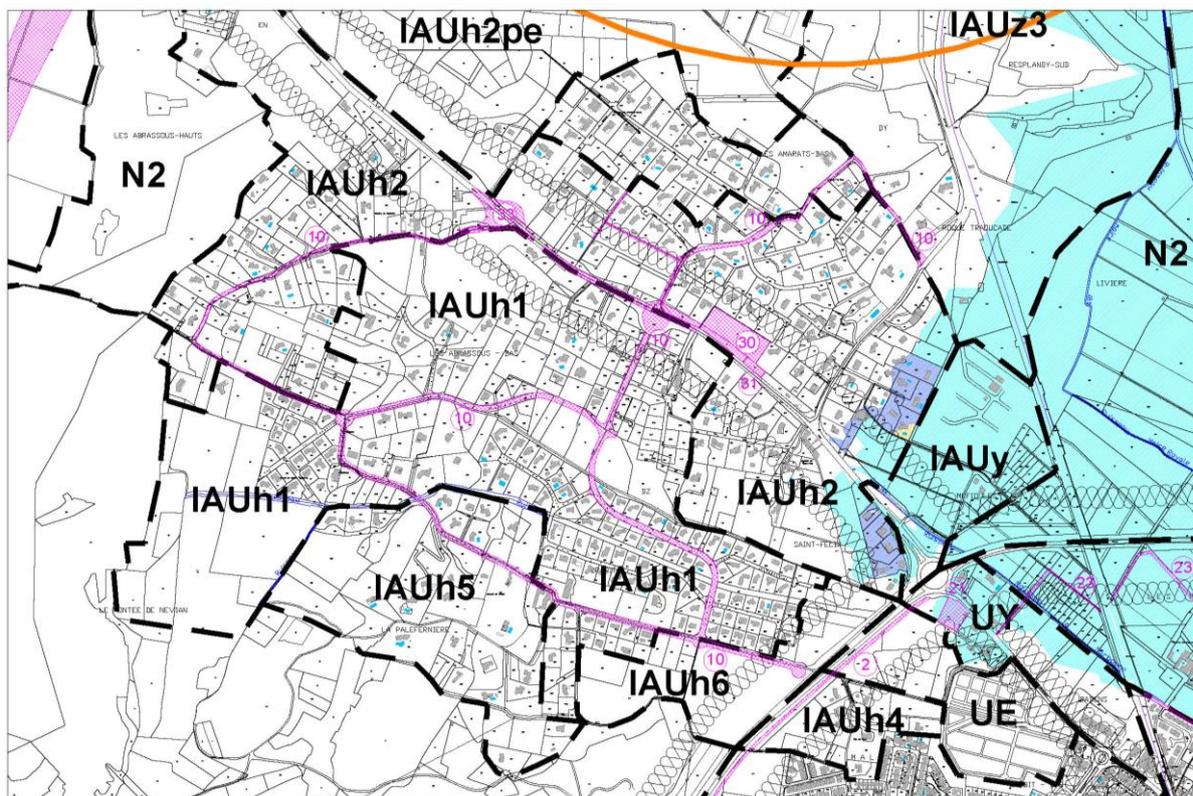
Partie Haute de la ZAC Les Collines de Réveillon

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

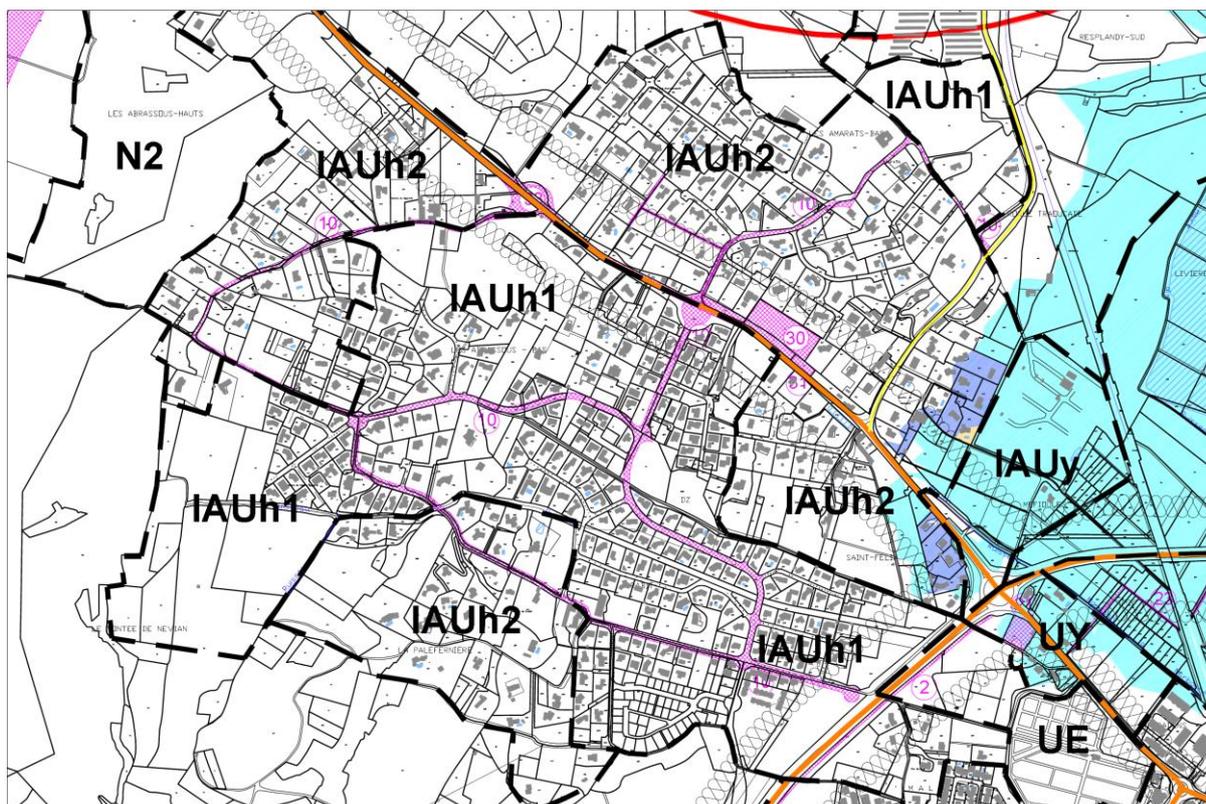
Le document est modifié comme suit :

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE SECTEUR CRABIT

AVANT MODIFICATION

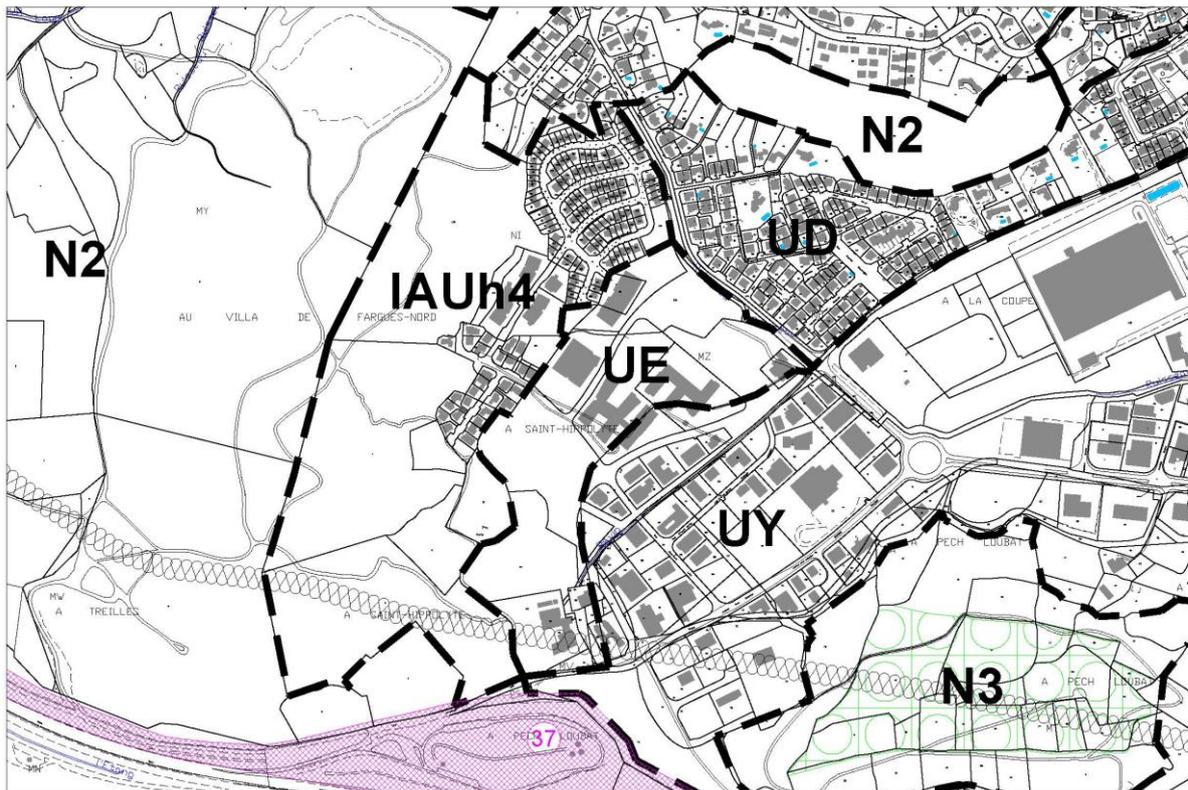


APRES MODIFICATION

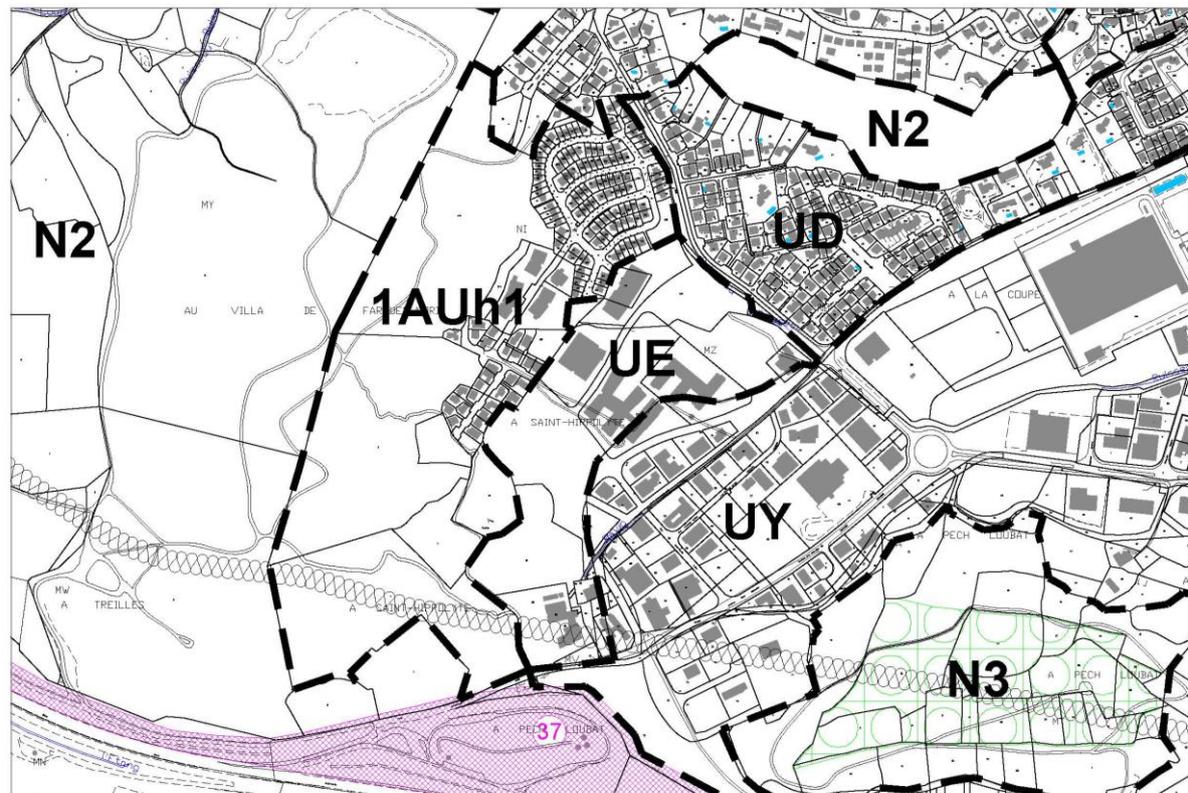


EXTRAIT PLAN DE ZONAGE SECTEUR LA COUPE

AVANT MODIFICATION

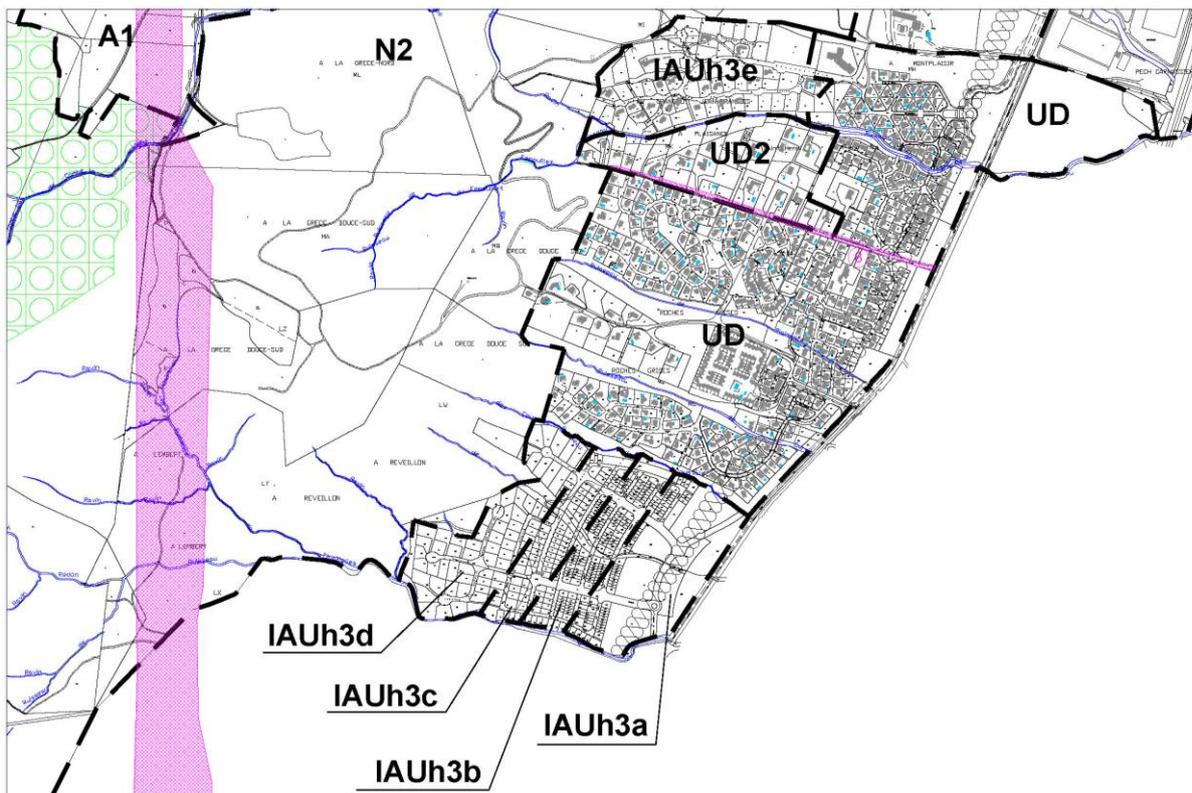


APRES MODIFICATION

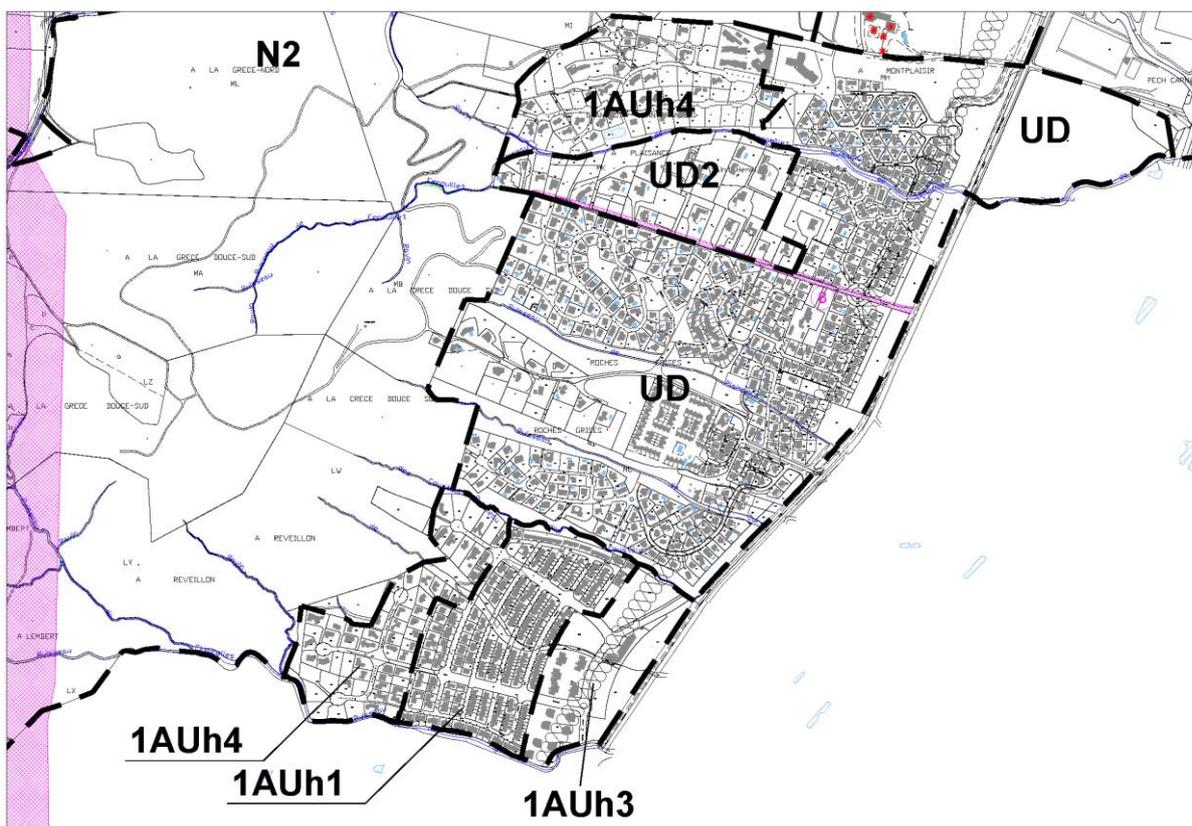


EXTRAIT PLAN DE ZONAGE SECTEUR SUD DE NARBONNE

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modifications apportées au règlement :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p style="text-align: center;">ZONE IAUh</p> <p>Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis. Elle comprend les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - IAUh1 et IAUh2 correspondants au quartier de CRABIT - IAUh2pe correspondant au secteur de Crabit inclus dans le périmètre SEVESO de Malvezy - IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d et IAUh3e, correspondants au secteur Sud - IAUh4 correspondant au secteur La Coupe – Les Hauts de Narbonne et au secteur Sud Est de Crabit-bas - IAUh5 correspondant au secteur Sud de Crabit –La campane - IAUh6 correspondant au secteur de Crabit bas – à l'Ouest de la rocade - IAUhp correspondant à Narbonne Plage partie Nord (Les Karantes) <p>Article IAUh1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les occupations du sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation - Les garages collectifs de caravanes, les campings-caravanings et le stationnement de caravanes isolées visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme - Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme - Les constructions légères de loisirs, - Les constructions industrielles, - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes). - Les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole - L'ouverture et l'exploitation de carrière, - Les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.). - Les constructions à usage d'activités <p>Dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUhp, IAUh3a, IAUh3b et IAUh3c uniquement : Les constructions commerciales dont la surface de vente excède 300 m² par cellule.</p> <p>Dans les secteurs IAUh3d et IAUh3e uniquement : les constructions commerciales.</p> <p>Article IAUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises sous conditions :</p> <p>Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article IAUh1 notamment les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de service, d'équipement collectif, l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes même en l'absence de raccordement aux réseaux d'assainissement, etc.</p>	<p style="text-align: center;">ZONE 1AUh</p> <p>Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon, - 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible, - 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée d'habitats collectifs, - 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne, - 1AUhp correspondant à la seule extension urbaine de Narbonne Plage au lieu-dit Les Karantes dans la limite de 20 000 m² de surface de plancher. <p>Se reporter au cahier des charges de la ZAC Les Collines de Réveillon pour toute autorisation d'urbanisme demandée dans les secteurs 1AUh1, 1AUh3 et 1AUh4 situés dans le périmètre de cette ZAC.</p> <p>Article 1AUh1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont interdits :</p> <p>Dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et les occupations du sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone, - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, - Les garages collectifs de caravanes, les campings-caravanings et le stationnement de caravanes isolées visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme - Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme - Les constructions légères de loisirs, - Les constructions industrielles, - Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes). - Les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole - L'ouverture et l'exploitation de carrière, - Les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.). - Les constructions à usage d'activités <p>Dans les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3 uniquement : les constructions commerciales dont la surface de vente excède 300m² par cellule commerciale.</p> <p>Dans le secteur 1AUh4 : les constructions commerciales.</p> <p>Article 1AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Sont admises sous conditions :</p> <p>Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article IAUh1 notamment les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de service, d'équipement collectif, l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes même en l'absence de raccordement aux réseaux d'assainissement, etc.</p>

L'extension des constructions à usage d'habitation et des activités existantes dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'aménagement futur de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime déclaratif utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Dans les secteurs IAUh1 et IAUh2 : Il n'est autorisé qu'un seul logement à usage d'habitation par unité foncière ou, dans le cadre de lotissements ou groupe d'habitations, par lot nouvellement créé.

Article IAUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies de sécurité doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de défense contre l'incendie et de protection civile.

Les accès et voies doivent répondre aux conditions suivantes:

- les servitudes de passage ne desserviront au maximum qu'une construction ou logement.
- les voies ou impasse privées ne desserviront au maximum que quatre constructions ou logements et leur largeur ne sera pas inférieure à 5 m.
- les autres voies ou impasses (qui pourront être incorporées dans le domaine public communal) devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques particulières de la Ville de NARBONNE annexé au PLU (annexes sanitaires).

Article IAUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Dans les secteurs IAUh3d et IAUh3e, les constructions situées au-dessus de la cote NGF 74 mètres devront être équipées au besoin d'un sur-presseur.

2 - Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, dans les seuls secteurs IAUh2 et IAUh2pe, non raccordables au réseau, un assainissement particulier sera exécuté sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3 - Eaux Pluviales :

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, à l'exception des constructions édifiées sur des terrains inclus dans des programmes d'ensemble (ZAC, Lotissements, groupes d'habitation,...) pour lesquels des principes seront imposés, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, de réaliser sur le terrain une rétention des eaux pour toute construction d'une surface hors œuvre nette supérieure à 200 m².

4 - Autres réseaux :

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

Article IAUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé pour les secteurs IAUh2pe, IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d, IAUh3e, IAUh4 et IAUhp.

Dans les secteurs IAUh2 et IAUh2pe, une superficie minimum de 2500 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux et assurer dans de bonnes conditions l'assainissement autonome des constructions

Dans le secteur IAUh1, une superficie minimum de 1000 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux.

L'extension des constructions à usage d'habitation et des activités existantes dans la mesure où elles ne font pas obstacle à l'aménagement futur de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime déclaratif utiles à la vie urbaine dont les nuisances peuvent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la loi du 19 juillet 1976,

Article 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert. Les accès donnant sur les voies à grande circulation, avenues et boulevards devront être regroupés au maximum.

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.

Article 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Dans les secteurs 1AUh4, les constructions situées au-dessus de la cote NGF 74 mètres devront être équipées au besoin d'un sur-presseur.

2 - Eaux Usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, dans les seuls secteurs 1AUh2, non raccordables au réseau, un assainissement particulier sera exécuté sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

3 - Eaux Pluviales :

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, à l'exception des constructions édifiées sur des terrains inclus dans des programmes d'ensemble (ZAC, Lotissements, groupes d'habitation,...) pour lesquels des principes seront imposés, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, de réaliser sur le terrain une rétention des eaux pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m².

4 - Autres réseaux :

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

Article 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Dans le secteur IAUh5, une superficie minimum de 1500 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux.
Les superficies minimales indiquées ci-dessus s'appliquent aux terrains existants, ainsi que, dans le cadre d'opérations immobilières portant division foncière, à tout terrain issu de l'opération de division en propriété ou en jouissance.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes ni à la construction d'annexes à ces constructions sur des terrains d'une superficie moindre.

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

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

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement. Toutefois, les constructions pourront être différemment implantées :

- a) Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitation) l'implantation est libre le long des voies privées mais doit respecter les règles édictées ci-après le long des voies et emprises publiques
- b) En bordure des zones de parking avec un minimum de 3 mètres, dans la mesure où ces zones seraient en retrait de l'alignement principal de la voirie.
- c) En bordure des passages piétons ou d'espaces verts. Dans ce cas, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- d) Lorsqu'elles bordent la RD 6009, dans ce cas, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.
- e) Lorsqu'elles bordent les autoroutes, dans ce cas, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.
- f) Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que la RD 6009), les constructions seront implantées à 10 m minimum de la limite d'emprise de celles-ci.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

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

Dans l'ensemble de la zone, hormis dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUhpe et IAUh5, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAU2pe et IAUh5, la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 5 mètres.

Article 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement. Toutefois, les constructions pourront être différemment implantées :

- a) Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitation) l'implantation est libre le long des voies privées mais doit respecter les règles édictées ci-après le long des voies et emprises publiques
- b) En bordure des zones de parking avec un minimum de 3 mètres, dans la mesure où ces zones seraient en retrait de l'alignement principal de la voirie.
- c) En bordure des passages piétons ou d'espaces verts. Dans ce cas, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 mètres.
- d) Lorsqu'elles bordent la RD 6009, dans ce cas, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.
- e) Lorsqu'elles bordent les autoroutes, dans ce cas, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.
- f) Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que la RD 6009), les constructions seront implantées à 10 m minimum de la limite d'emprise de celles-ci.

Lorsque le projet de construction nouvelle jouxte des bâtiments existants, de valeur ou en bon état, celui-ci peut s'aligner sur le bâtiment existant.

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

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

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

Article 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs 1AUh2, 1AUh4 et 1AUhp la distance comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment à l'égout du toit.

Toutefois, hormis dans les secteurs IAUh1, IAUh2, IAUh2pe, IAUh3d, IAUh3e, IAUh5 et IAUhp, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- dans le secteur IAUh6, si la hauteur maximum n'excède pas 3,50 mètres dans la marge de reculement, sous réserve que le cumul de la longueur des bâtiments mesurés sur cette limite n'excède pas 10 mètres au total.

- dans les secteurs IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c, IAUh4,

a) à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan masse

b) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.

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

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

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

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

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$). En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Article IAUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs IAUh1, IAUh3d, IAUh3e, IAUh4, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le secteur IAUh2, l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de la superficie du terrain.

Dans les secteurs IAUh3a, IAUh3b, IAUh3c et IAUhp, cet article n'est pas réglementé.

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

Toutefois, hormis dans les secteurs 1AUh2, 1AUh4 et 1AUhp, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

a) lorsqu'il existe un bâtiment en limite séparative sur le fond voisin et que la hauteur au faitage (ou à l'arête pour les toits plats) de la construction projetée ne dépasse pas de plus de 4 mètres ce bâtiment voisin existant,

b) à l'intérieur d'un plan de masse de lotissement, dans la mesure où cette disposition est indiquée sur le plan de masse,

c) lorsque la partie du bâtiment dans la marge de reculement présente une hauteur maximale de 3,5 m et une longueur maximale de 10 m. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.

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

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

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

Article 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, la distance visée ci-dessus peut être réduite de moitié ($L = H/2$). En aucun cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds, ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

Article 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone (sauf 1AUh2), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 1AUh2, l'emprise au sol n'excèdera pas 30% de la superficie du terrain.

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

Article IAUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel.

La hauteur des bâtiments est fixée à 12,5 à la ligne de faite.

Dans les secteurs IAUh1, IAUh2pe et IAUh2, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres à la ligne de faite.

Dans les secteurs IAUh3b, IAUh3c, IAUh3d et IAUh3e, la hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 mètres à la ligne de faite.

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

Article IAUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,7 mètre. La hauteur des clôtures pourra être portée à 2 mètres en limite séparative. Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 m sont interdits.

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

Matériaux

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

Panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires peuvent être autorisés :

- dans les jardins et espaces libres de construction
- sur toiture sous réserve d'une insertion paysagère de qualité

Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

Dans le secteur 1AUh3, la hauteur maximale des constructions est de 12,5 mètres à la ligne de faite.

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

Dans le secteur 1AUhp :

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

Article 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les couvertures n'excéderont pas une pente de 30 %.

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

Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

Matériaux

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

Panneaux photovoltaïques

Les panneaux solaires peuvent être autorisés :

- dans les jardins et espaces libres de construction
- sur toiture sous réserve d'une insertion paysagère de qualité

Article IAUH 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.

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

Il est exigé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou collective réalisées hors opérations groupées décrites au « b » ci-après, deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété,
- b) Opérations groupées
 - 1) Lotissements
 - 1 place de stationnement par logement à l'intérieur de la propriété
 - 1 place de stationnement publique supplémentaire par lot
 - 2 places de plus par logement supplémentaire réalisé sur le lot
 - 2) Groupes d'habitations
 - 1 place de stationnement « publique » par logement réalisée dans l'emprise des voies.
 - 1 place par logement intégrée à la « propriété privée »- Toute création de logement supplémentaire ultérieure nécessitera la réservation de 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété
 - c) - pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors oeuvre nette de l'immeuble,
 - d) - pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite, une place de stationnement pour deux lits,
 - e) - pour les établissements commerciaux :
 - Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
 - f) - hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant.
 - g) - la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article IAUH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, et plantés avec des essences méditerranéennes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article IAUH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur IAUh1, le COS est fixé à 0,2.
Dans le secteur IAUh2, le COS est fixé à 0,1.
Dans le secteur IAUh3a, le COS est fixé à 0,6.
Dans le secteur IAUh3b, le COS est fixé à 0,5.
Dans le secteur IAUh3c, le COS est fixé à 0,35.
Dans les secteurs IAUh3d et IAUh3e, le COS est fixé à 0,25.
Dans le secteur IAUh4, le C.O.S est fixé à 0,5.
Dans le secteur IAUh5, le C.O.S est fixé à 0,15.
Dans le secteur IAUh6, le C.O.S est fixé à 0,25.
Dans le secteur IAUhp, la SHON maximale autorisée est de 20 000 m².
Dans le secteur IAUh2pe, le COS est fixé à 0,1.

Dans l'ensemble de la zone IAUh (intégrant l'ensemble des secteurs), les extensions des constructions existantes non intégrées à une procédure d'ensemble sont limitées à 50% de la surface hors oeuvre nette existante dans la limite de 250 m² de SHON en cumulé (construction nouvelle + ancienne).

Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et à l'intérieur de la propriété.

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

Il est exigé :

i) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher créée.

Il sera en outre réservé pour toute opération une surface close commune de 0,8 m² par tranche de 40 m² de surface de plancher créée pour le stationnement des 2 roues ainsi qu'un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.

j) pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement.

k) pour les lotissements : 1 place de stationnement publique par lot + 1 place de stationnement à l'intérieur de la propriété par lot.

l) pour les groupes d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies + 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

m) pour les constructions à usage de bureaux, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

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

o) pour les établissements commerciaux :

Si la surface de vente est supérieure à 100 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

p) pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

Article 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, 10 % du terrain doivent être traités en espace libre commun à tous les lots, et plantés avec des essences méditerranéennes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article 1AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur IAUhp, la surface de plancher maximale autorisée est de 20 000 m².

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

25. Modification du plan de zonage et du règlement de la zone 1AUz, de la zone A1 et N2 par rapport à l'instauration du PPRT D'AREVA NC (ex Comurhex) approuve le 23 janvier 2013.

Justification de la modification :

La zone 1AUz correspond à la zone industrielle dans laquelle est implantée l'usine d'Areva NC qui est le nouveau nom de la Comurhex, entreprise spécialisée dans l'enrichissement de l'Uranium.

En raison de l'approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) du 23 janvier 2013, la division de cette zone en 3 secteurs (1AUz1, 1AUz2 et 1AUz3) n'a plus de sens car elles ne correspondent pas aux prescriptions et au zonage du PPRT.

Il serait plus judicieux que la zone 1AUz se calque autant que possible au périmètre du PPRT et bénéficie d'un règlement cohérent avec les prescriptions de cette servitude d'utilité publique.

D'autre part, AREVA NC projette des travaux pour moderniser les installations existantes et améliorer la sécurité du site.

Ce futur bâtiment doit faire 30 m de haut et doit être à moins de 8 m des bâtiments existants et ce, pour des raisons techniques incontournables.

Il est donc prévu de supprimer la règle des distances entre bâtiments et de rehausser la hauteur maximale des constructions qui est de 18 m à 30 m.

En revanche, par souci d'insertion paysagère, il sera mentionné dans le règlement que les constructions, extensions ou rénovations des constructions à usage industriel ou rendues nécessaires par l'activité industrielle existante sont autorisées sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère dans le site par le choix des matériaux, des couleurs et du traitement végétal.

Présentation des modifications :

La rédaction du règlement est modifiée comme suit :

EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU EN VIGUEUR	EXTRAITS DU REGLEMENT DU PLU APRES MODIFICATION
<p>Caractère de la zone : zone industrielle. Elle comporte trois secteurs IAUz1, IAUz2 et IAUz3 déterminés en fonction des risques encourus par la proximité des installations de la Comurhex.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur IAUz1, le plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient en pratique ne pas augmenter notablement le nombre de personnes présentes hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement. • Dans le secteur IAUz2, proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient en pratique de limiter l'augmentation du nombre de personnes présentes (20 personnes à l'hectare doit être considéré comme une moyenne à respecter) • Dans le secteur IAUz3, le plus éloigné de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise (la présence sur le site de 25 personnes à l'hectare doit être considérée comme une moyenne à respecter) 	<p>Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone industrielle en partie couverte par le plan de prévention des risques technologiques d'Areva NC approuvé le 23 janvier 2013 et par le plan de prévention des risques d'inondation des Basses Plaines de l'Aude approuvé le 08 septembre 2008.</p>

Article IAUZ 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article IAUz 2,
- les constructions à usage de bureaux autres que celles définies à l'article IAUz 2,
- les campings-caravanings, les villages de vacances, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé des caravanes,
- les activités commerciales,
- les piscines.

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

- Dans le sous-secteur IAUz1:

- a) les constructions, extensions ou rénovations des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement
- b) les constructions, extensions ou rénovations des constructions à usage industriel dont l'activité ne conduit à aucune aggravation du risque existant, n'occupant que du personnel technique, en nombre réduit.
- c) la construction, l'extension et la rénovation des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour les activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, etc...) ou admises dans la zone. L'extension des constructions à usage d'habitation sera limitée à 25 % de la surface de plancher existante avec un maximum de 250 m² de surface de plancher (anciennes et nouvelles constructions cumulées).
- d) la construction, l'extension et la rénovation des constructions à usage de bureaux et de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour les activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprise, etc...).
- e) les ouvrages techniques reconnus d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

- Dans secteur IAUz2:

Outre les constructions et installations permises dans le sous-secteur IAUz1, sont autorisées :

- a) les constructions, extensions ou rénovations de constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, conformes à la vocation de la zone industrielle et compatibles entre elles comportant un taux d'occupation de 20 personnes par hectare sur le site maximum,
- b) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes, sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 35% de la surface de plancher existante et sans dépasser 250m² de surface de plancher au total (anciennes et nouvelles constructions cumulées).

- Dans le secteur IAUz3 :

Outre les constructions et installations permises dans le sous-secteur IAUz1, sont autorisés :

- a) les constructions, extensions ou rénovations de constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, conformes à la vocation de la zone industrielle et compatibles entre elles comportant un taux d'occupation de 25 personnes à l'hectare
- b) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitations existantes sans création de logement supplémentaire. Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées 50% de la surface de plancher avec un maximum de 250 m² de surface de plancher (anciennes et nouvelles constructions cumulées).

Article 1AUz 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tout ce qui n'est pas mentionné dans l'article 1AUz 2.

Article 1AUz 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les aménagements, les constructions, les extensions ou rénovations des constructions sous réserve :

- des prescriptions du plan de prévention des risques technologiques d'Areva NC approuvé le 23 janvier 2013 et du plan de prévention des risques d'inondation des Basses Plaines de l'Aude approuvé le 08 septembre 2008.
- de faire l'objet d'une intégration paysagère dans le site par le choix des matériaux, des couleurs et du traitement végétal.

Article IAUz 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies de sécurité doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies doivent répondre aux conditions suivantes

- les servitudes de passage ne desserviront au maximum qu'une construction ou qu'un logement.
- les voies ou impasse privées ne desserviront au maximum que quatre constructions ou logements et leur largeur ne sera pas inférieure à 8 m.
- les autres voies ou impasses devront avoir les caractéristiques édictées dans le cahier des prescriptions techniques particulières de la Ville de NARBONNE annexé au PLU (annexes)

Article IAUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

Article IAUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toits, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En bordure de la route départementale n° 169, toute construction respectera un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe et 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

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

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

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

Article 1AUz 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies de sécurité doivent permettre de satisfaire aux règles normales de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article 1AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement :

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

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

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

Article 1AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées communes, au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout des toits, sans toutefois être inférieure à 5 m.

En bordure de la route départementale n° 169, toute construction respectera un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe et 10 mètres par rapport à l'alignement.

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

Article 1AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

séparative opposée. Des marges plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions de sécurité doivent être strictement respectées.

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

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle sorte que les façades soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

Article IAUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article IAUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres à la ligne de faîte, à l'exception des éléments de superstructures (cheminées, silos).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article IAUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures autres que celles définies au titre 1 du présent règlement (murs pleins) pourront être autorisées.

Article IAUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

1. pour les constructions à usage d'habitation individuelle, une place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété,
2. pour les constructions à usage de bureau, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble,
3. pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par 80 m² de la surface hors oeuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors oeuvre nette si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Article IAUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupées.

Article IAUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

séparative opposée. Des marges plus importantes peuvent être imposées lorsque des conditions de sécurité doivent être strictement respectées.

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

Article 1AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article 1AUz 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article 1AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 30 mètres à la ligne de faîte, à l'exception des éléments de superstructures (cheminées, silos).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

Les couvertures en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

Pour des raisons de sécurité, des clôtures autres que celles définies au titre 1 du présent règlement (murs pleins) pourront être autorisées.

Article 1AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Article 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupées.

Article 1AUz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

26. Modification du règlement et du plan de zonage des zones agricoles et naturelles pour désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Justification de la modification :

Narbonne bénéficie d'un territoire viticole et naturel caractérisé par la présence d'une centaine de domaines viticoles construits essentiellement au XIX^{ème}, période florissante de la viticulture. La plupart existent depuis un millénaire voire depuis l'époque antique.

Il est certain que tous ces domaines font partie d'un très riche patrimoine digne des plus prestigieux terroirs viticoles du Monde conforté par des éléments naturels exceptionnels comme les Corbières, le Massif de la Clape, les étangs et la mer Méditerranée sous un climat méditerranéen.

La présence de 3 sites classés (Canal de la Robine, Massif de Fontfroide et Massif de la Clape) et de 6 sites Natura 2000 majeurs (site du Massif de la Clape, site des étangs du Narbonnais et site des Corbières Orientales et site du cours inférieur de l'Aude, site des côtes sableuses de l'infra-littoral languedocien et site de la côte languedocienne) sont autant de dispositions règlementaires qui justifient la qualité mais aussi la fragilité de ce patrimoine narbonnais.

Dans un contexte de déprise économique, de plus en plus de domaines perdent leur vocation agricole. Beaucoup sont désormais des hameaux d'habitations où l'architecture d'époque est conservée mais souvent abîmée. Les bâtiments agricoles sont parfois réhabilités en gîtes ou en salle de réception. De nombreux bâtiments sont abandonnés suite à la cessation de l'activité agricole alors qu'ils font partie du paysage bucolique traditionnel.

Il est donc nécessaire de préserver les bâtiments anciens des domaines viticoles.

La possibilité de changer la destination de ces bâtiments voués à l'abandon est un moyen intéressant pour qu'ils soient entretenus. Ces biens sont essentiellement reconvertis à des activités émergentes comme l'agritourisme ou d'œnotourisme qui font la promotion de l'activité originelle viticole.

En outre, cette mesure a pour objectif de maintenir les pratiques agricoles car elles permettent de préserver la biodiversité et les paysages agricoles et naturels.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural et patrimonial ont été désignés sur la base d'une étude en cours d'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine réalisé par le cabinet Ponant. Tous les domaines présents sur le territoire de Narbonne ont été étudiés. Le cabinet Ponant a identifié les domaines présentant un intérêt patrimonial. Les critères pour définir le caractère patrimonial sont :

- la période de construction qui est doit être d'avant le XX^{ème} siècle,
- les méthodes de construction qui est notamment l'emploi de la pierre locale et de la chaux naturelle pour l'édification des murs et le travail du bois pour les menuiseries, les toits sont en tuile-canal ou parfois en ardoise notamment sur les tourelles,
- la vocation initiale du bâtiment qui doit être liée aux activités traditionnelles liées à la viticulture et très occasionnellement à la navigation du canal de la Robine.

Puis, une enquête de terrain a été réalisée entre le mois de février à d'avril 2012 par deux stagiaires du service urbanisme de la ville en formation au Master 1 Urbanisme Habitat et Aménagement de l'université de Perpignan. Les bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'une extension limitée ou d'un changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des sites ont été recensés.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural et patrimonial sont colorés en vert dans les planches d'illustration et seront désignés dans le plan de zonage du règlement par une étoile rouge.

La possibilité du changement de destination des bâtiments existants était possible dans les zones agricoles depuis la loi Urbanisme et Habitat de 2003. La loi ALUR étend cette possibilité aux zones naturelles. Cette mesure est transcrite dans l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

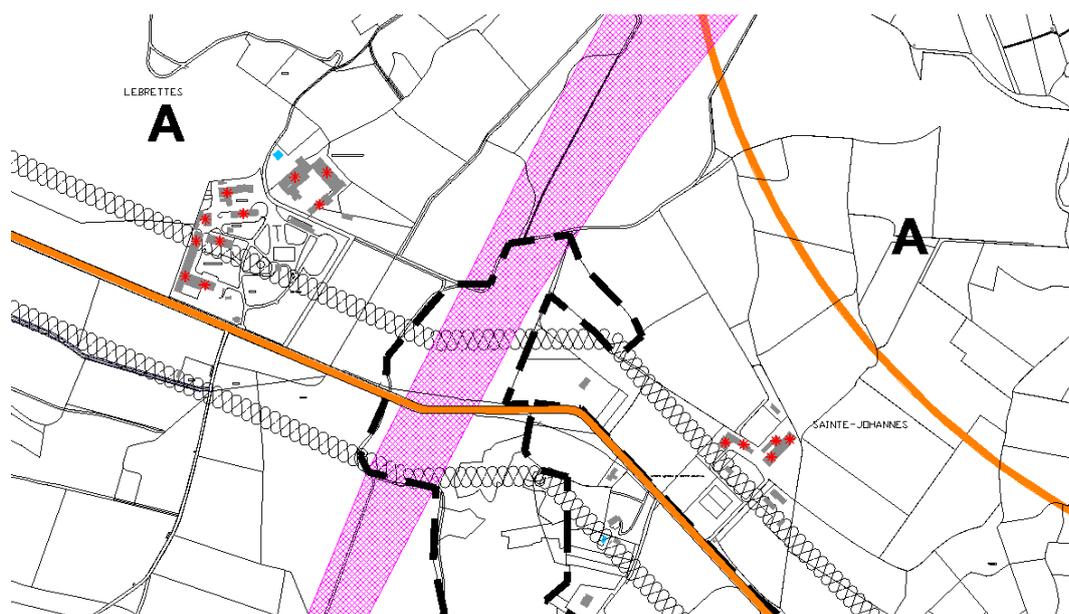
Ces bâtiments peuvent être désignés sur le plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et ils pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que l'activité agricole ou la qualité paysagère du site n'est pas compromise.

Cette règle ouvrira des possibilités pour développer des activités connexes et diversifier les activités des domaines en milieu agricole et naturel afin de préserver et de valoriser l'agriculture et la viticulture locale.

Présentation des modifications apportées au règlement du PLU :

Modifications apportées au plan de zonage :

Les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement d'extension ou d'une extension limitée sont désignés sur le plan de zonage du PLU par des croisillons rouges comme suit :



Extrait du plan de zonage à titre illustratif.

Modifications apportées au règlement écrit :

Le règlement du PLU mentionnera cette possibilité dans l'article 9 du titre 1^{er} sur les dispositions générales.

Dans ce qui est autorisé à l'article 2 du règlement de la zone agricole et des zones naturelles (à l'exception de la zone N4 qui est une zone militaire, la zone N2-100 ou N3tc-100 qui correspondent à la bande des 100 mètres du rivage inconstructible et la zone N3tcp vu que les bâtiments agricoles y sont absents), il y est rajouté la phrase suivante :

« - le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

La désignation des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination est présentée dans un document additif annexé au présent rapport afin de faciliter la compréhension. Ce document (PIECE n°1a du dossier de modification du PLU) fait bien partie intégrante du rapport de présentation du PLU conformément au code de l'urbanisme.

PLAN LOCAL D'URBANISME

4ème Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

Chapitre spécifique

Désignation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole et naturelle

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

Pièce n° :

1a

Contact :

Mairie de Narbonne
Services techniques municipaux
10, quai Dillon-BP823
11 108 NARBONNE CEDEX
Tel : 04 68 90 30 30

PREAMBULE :

Le présent document fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.

Ce chapitre spécifique expose la justification des choix retenus pour désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet de changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Ces bâtiments se situent indifféremment en zone agricole ou en zone naturelle du PLU.

Ils ont tous été classés par domaine viticole correspondant à un petit groupe de construction avec au minimum la cave et les bâtiments agricoles, les appartements du propriétaire (la belle demeure ou château) et les « ramonétages » (hébergement des ouvriers).

Tous ces bâtiments font partie des domaines viticoles existants vu qu'il s'agit de la forme traditionnelle de l'habitat narbonnais dans les espaces ruraux.

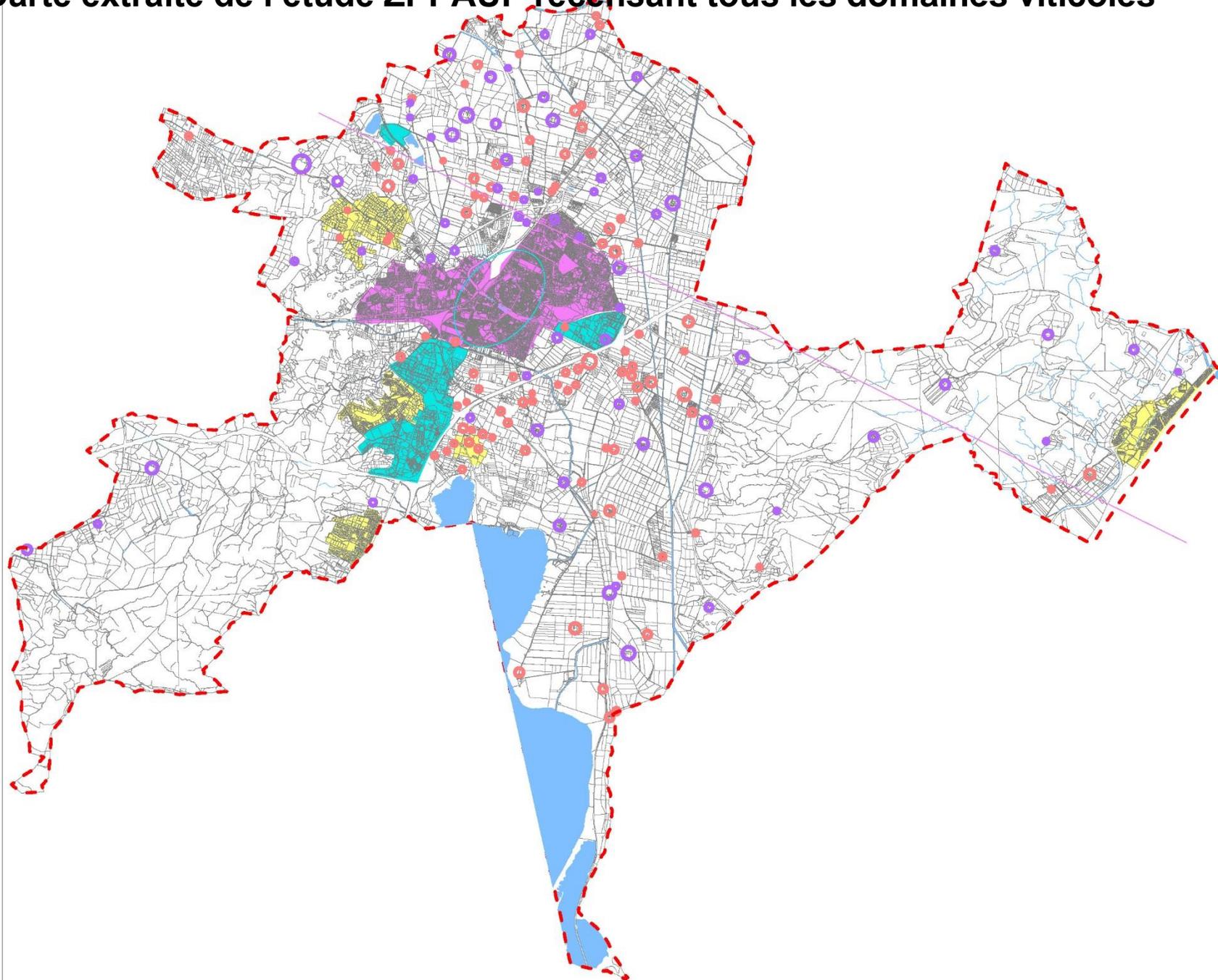
Ainsi, aucun bâtiment isolé ne fera l'objet de changement de destination sur le territoire de Narbonne.

LISTE DES 59 DOMAINES CONCERNES :

DOMAINE DE GRAND ROUQUETTE EST	7
DOMAINE DE KARANTES LE HAUT	8
DOMAINE DE VIRES	9
DOMAINE DE L' HOSPITALET	10
DOMAINE DE RICARDELLE	11
DOMAINE DE PECH REDON	12
DOMAINE DE FIGUIERES	13
DOMAINE DES MONGES	14
DOMAINE DE CAPITOUL	15
DOMAINE DE MONTLAURES	16
DOMAINE DE BOUGNA	17
DOMAINE DE LAMOTTE	18
DOMAINE D'AURIS	19
DOMAINE D'AUSSIERES	20
DOMAINE GRAND-CONDOM	21
DOMAINE DU FLEICH	22

DOMAINE DE TERRISSE	23
DOMAINE DES POUZETS	24
DOMAINE DE LA PRAIRIE	25
DOMAINE DE CAMPLAZENS	26
DOMAINE DU GRAND QUATORZE	27
DOMAINE DE COUARDE LE CHATEAU	28
DOMAINE DE PETIT VIGNE	29
DOMAINE DE BOUTES	30
DOMAINE DE BEAULIEU	31
DOMAINE DE SAINTE JOHANNES	32
DOMAINE DE LEBRETTES	33
DOMAINE DE MOUJAN	34
DOMAINE DE GLEIZES	35
DOMAINE DE RAONEL	36
DOMAINE DE RIBAYROT	37
DOMAINE DE MALARD LE VIEUX	38
DOMAINE DE LICUNE	39
DOMAINE DE COURNEAU	40
DOMAINE DE CONIL LE VIEUX	41
DOMAINE DE PARDEILHAN	42
DOMAINE DE LA BARQUE	43
DOMAINE DE LA PRADE	44
DOMAINE DE MONFORT-SAINT SYLVESTRE	45
DOMAINE RIVAGE-HAUT	46
DOMAINE DE RICARDELETTE NEUVE	47
DOMAINE DE SAINT-JULIEN-DE-SEPTIME	48
DOMAINE LES PAYRES	49
DOMAINE DE LUNES LE CHATEAU	50
DOMAINE DE PETIT MANDIRAC	51
DOMAINE DE NOTRE DAME DU QUATORZE	52
DOMAINE DE GRAND MANDIRAC	53
DOMAINE DE GRAND VIGNES	54
DOMAINE DU PLAN DE FINOS	55
DOMAINE DE POUPOU	56
DOMAINE DE CARBONNELLE	57
DOMAINE DE BIDA	58
DOMAINE DU GRAND CASTELOU	59
DOMAINE DU GRAND TOURNEBELLE	60
DOMAINE DU PETIT TOURNEBELLE	61
DOMAINE DE CRABOULES	62
DOMAINE DE SOLFERINO	63
DOMAINE DE LA CAFFORTE	64
DOMAINE SAINT JACQUES	65

Carte extraite de l'étude ZPPAUP recensant tous les domaines viticoles



Ville de
Narbonne

ZPPAUP

P O N A N T
Stratégies Urbaines
95 rue Touffaire
17300 Rochefort
Tél : 05 46 99 00 64
Fax : 05 46 99 49 02
ponant.urba@wanadoo.fr

Morphologie urbaine à l'échelle du territoire

- Agglomération
- Urbanisations satellites
- Zones industrielles
- Domaines viticoles
- Domaines viticoles existants au début du XIXe siècle



DOMAINE DE GRAND ROUQUETTE EST

Ce domaine viticole est une exploitation viticole en activité dont les vins sont reconnus et maintes fois récompensés. De plus, une activité de location de gîtes est présente sur le site. Les bâtiments représentés en vert sur le plan ci-dessous correspondent aux bâtiments anciens en pierre, ils présentent un caractère patrimonial et architectural.

Une habitation et un bâtiment agricole récents sans aucune valeur patrimoniale ont été construits à proximité (représentés en rouge sur le plan).



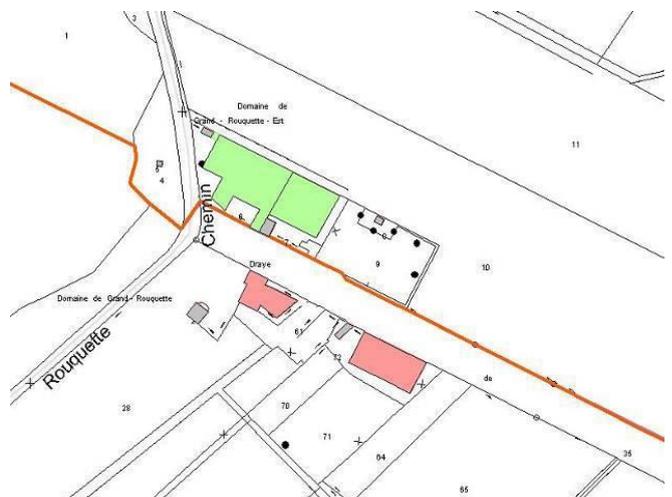
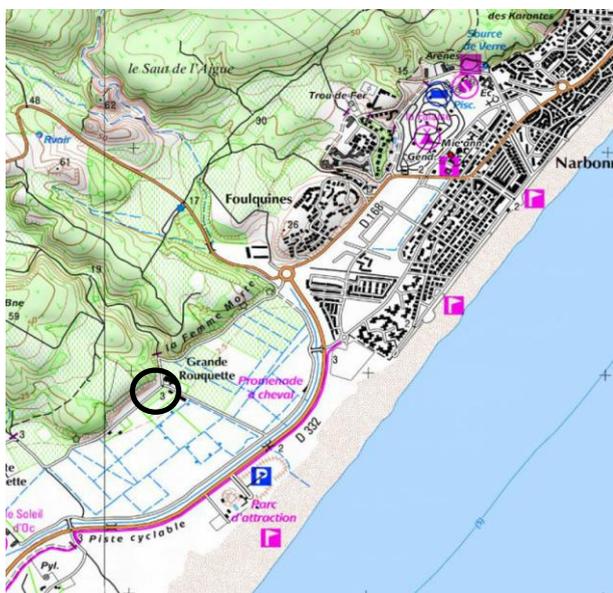
Vue sur le vignoble et le domaine



Bâtiment récent sans valeur devant alignement de pins



Bâtiment ancien rénové



DOMAINE DE KARANTES LE HAUT

Surplombant les vignes, ce domaine viticole en activité composé de trois bâtiments anciens présente un intérêt architectural et patrimonial. Les bâtiments tout en longueur aux ouvertures verticales abritent une habitation.

Un immense bâtiment à l'entrée du domaine révèle la présence d'un chai et de matériels viticoles.

En dépit des rénovations indaptées (enduit moderne clair au lieu des pierres apparentes ou enduits à la chaux de teinte naturelle) et des extensions banales faites contre le bâti ancien, le domaine mérite d'être désigné patrimonial. Situé au cœur de son vignoble et au pied d'une colline calcaire, il constitue un élément identitaire du paysage viticole.

En dépit des modifications récentes inappropriées, son insertion dans le paysage est réussie et il participe à l'identité du terroir.

Ce domaine entièrement identifié en vert est représenté sur le plan ci-dessous.



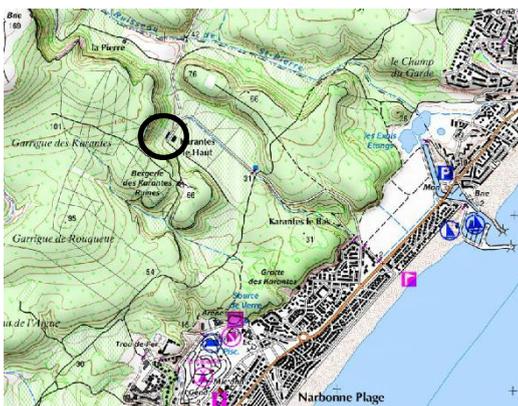
Domaine sur son vignoble blotti contre la colline calcaire, son insertion serait parfaite si les pierres des murs étaient apparentes ou si l'enduit était à la chaux aux teintes naturelles.



Bâtiment ancien pour de l'habitation



Alignement d'arbres jouxtant la cave



Désignation des bâtiments patrimoniaux en vert

DOMAINE DE VIRES

Au cœur des vignes, ce domaine viticole en activité présente des caractères architecturaux et patrimoniaux indéniables. Construits en pierre sur des fondations apparentes, avec des hauteurs impressionnantes, ces bâtiments aux ouvertures verticales multiples décrivent tous les charmes d'un château allié à un domaine viticole.



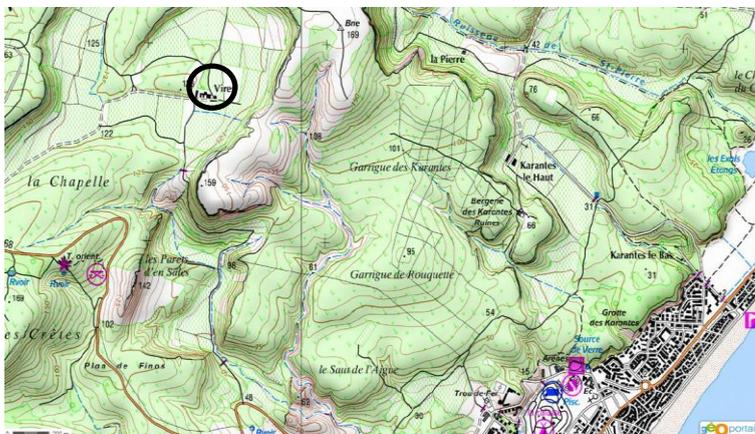
Château en pierres apparentes



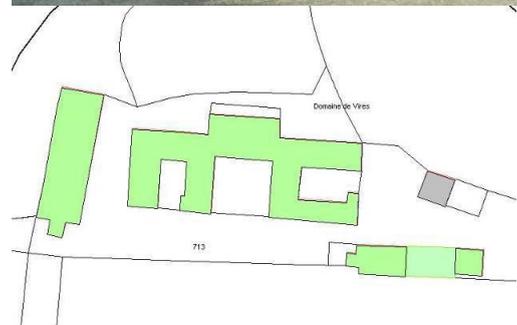
Dépendance agricole



Maison de Maître



Localisation du domaine



Désignation des bâtiments patrimoniaux en vert

DOMAINE DE L' HOSPITALET

Au cœur du massif de la Clape et entouré de vignes, l'Hospitalet est un domaine viticole de renommée internationale qui multiplie ses activités pour promouvoir ses vins : caveau, hôtellerie, restauration, réception d'évènements (festival jazz).

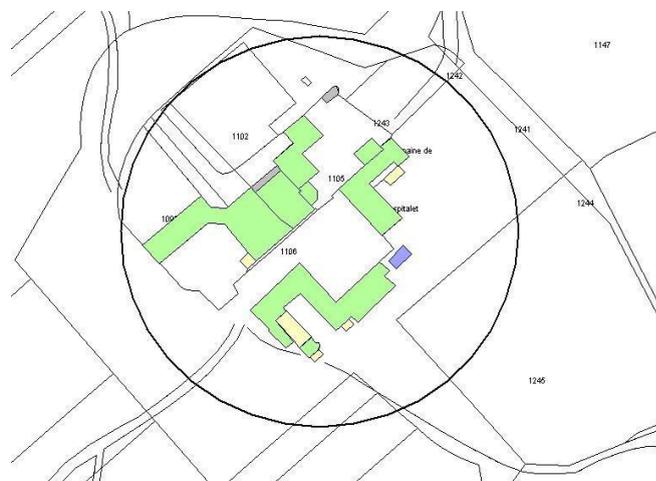
Le cœur des bâtiments anciens en pierre recouverts d'un enduit traditionnel à la chaux et sa tour font de ce domaine un exemple du caractère architectural typique du terroir.



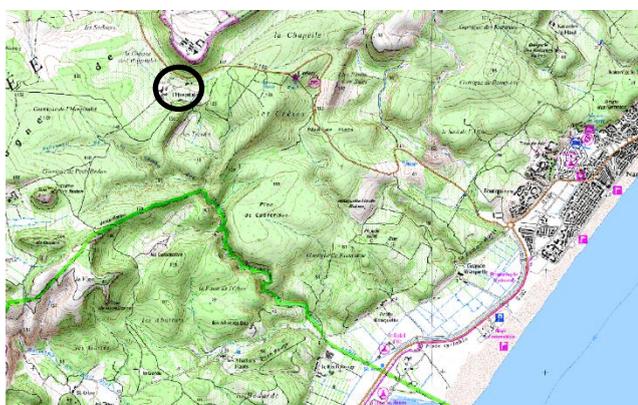
Vue d'ensemble du domaine dans son vignoble depuis la RD 168



Vue sur le restauranr



Désignation des bâtiments patrimoniaux en vert



Localisation du domaine

DOMAINE DE RICARDELLE

Au pied du massif de la clape, le domaine de Ricardelle composé de plusieurs bâtiments distincts anciens et récents possède un caractère architectural et patrimonial. Au sein d'un hameau de quelques habitations, ce domaine en activité propose la vente de ses vins. Ses bâtiments en pierre recouverts d'un enduit à la chaux ont été rénovés et ils conservent un caractère ancien.

Certaines constructions récentes ne pourront pas faire l'objet de changement de destination (en rouge sur le plan).



Domaine viticole en activité et rénové



Grand abri ouvert servant à entreposer le matériel agricole



Caveau de dégustation de l'exploitation



Localisation du domaine



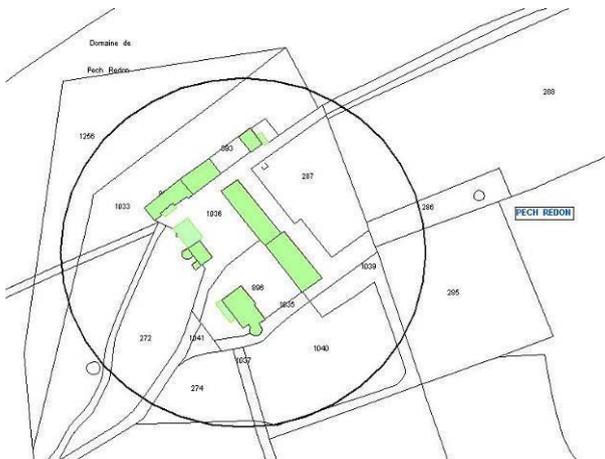
Désignation des bâtiments patrimoniaux en vert

DOMAINE DE PECH REDON

Point culminant du massif de la Clape, ce domaine difficile d'accès dévoile tout son caractère patrimonial et architectural. Gardé par son château à l'entrée, ce domaine viticole possède une architecture typique du terroir : volume des bâtiments, fenêtres en bois verticales, murs très épais en pierre préservant la richesse patrimoniale des domaines viticoles du XIX^{ème} siècle. Les caractéristiques de ces bâtiments d'époque animés par une exploitation viticole dynamique font que la totalité du domaine est classé patrimonial.



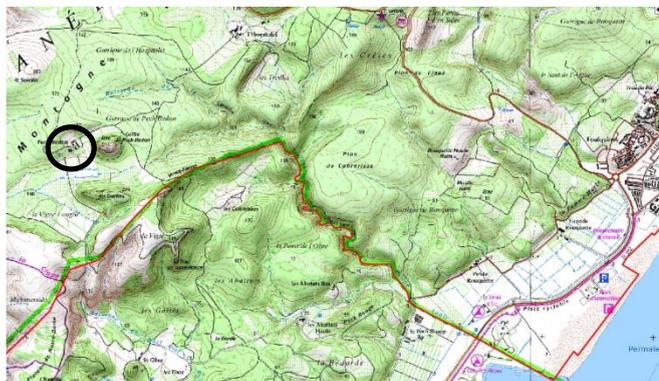
Domaine ancien typique de la Clape



Désignation des bâtiments patrimoniaux (en vert)



Corps de bâtiment ancien en pierre, architecture typique



Localisation du domaine



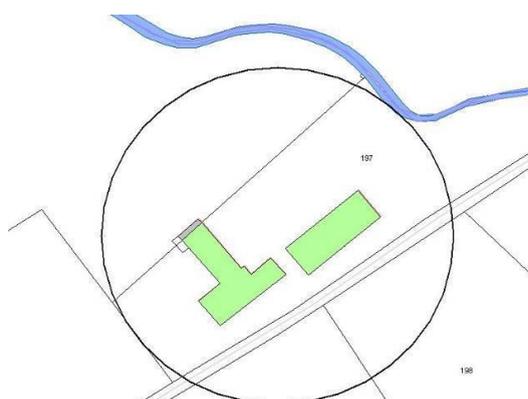
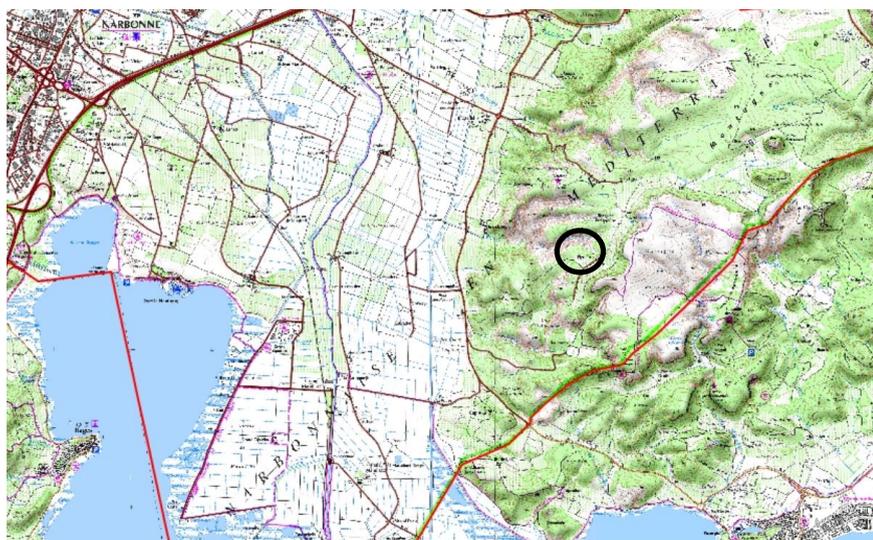
Bâtiments et végétation du XIX^{ème} siècle.

DOMAINE DE FIGUIERES

Au cœur du massif de la Clape entouré de vignes, cet authentique domaine viticole est toujours en activité. Ses deux bâtiments aux murs épais et aux ouvertures plus hautes que larges typiques des constructions antérieures suggèrent le caractère patrimonial et architectural du XIXème siècle. Le crépi recouvrant les bâtiments relève d'une technique plus récente mais le caractère traditionnel est conservé.



Vue générale du domaine composé de 2 corps de bâtiment



Désignation des bâtiments patrimoniaux (en vert)

DOMAINE DES MONGES

Sur la route de Gruissan, au pied du massif de la Clape, ce domaine se compose de plusieurs bâtiments anciens dont une abbaye en rénovation. Cette abbaye en pierre datant du XIII^{ème} siècle et les bâtiments anciens autour de celle-ci lui donnent tout son caractère patrimonial. Une exploitation agricole en activité est au cœur de ce domaine. Il est donc nécessaire pour préserver le patrimoine Narbonnais de répertorier ce domaine.



Abbaye des Monges en rénovation



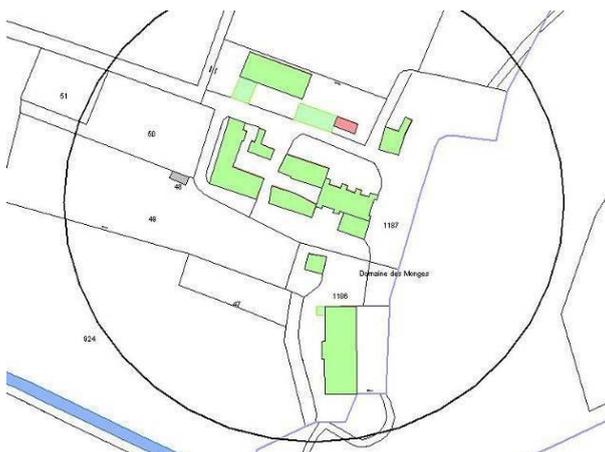
Remise ancienne en pierre avec vignes au 1^{er} plan



Bâtiments en pierre servant à abriter le matériel agricole



Vue générale sur le hameau



DOMAINE DE CAPITOUL

Dressé devant l'étang comme le gardien du Masif de la Clape et de son vignoble dans un poumon de verdure, ce domaine offre un paysage d'une noblesse exceptionnelle. Le château fut construit au XIXème siècle mais le domaine existe depuis un millénaire : il est cité en latin dans un parchemin de 1324.

Ce domaine est composé de plusieurs corps de bâtiment : le château d'un côté et les caves et bâtiments agricoles de l'autre. Une cour lie ces deux entités. Le château a été converti en gîtes tandis que les bâtiments viticoles abritent la cave où sortent des vins de renommée internationale, la boutique de vente et des bureaux. L'intérêt patrimonial et architectural de ce domaine est flagrant.



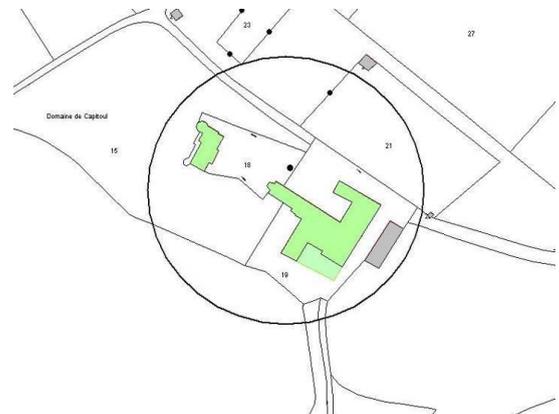
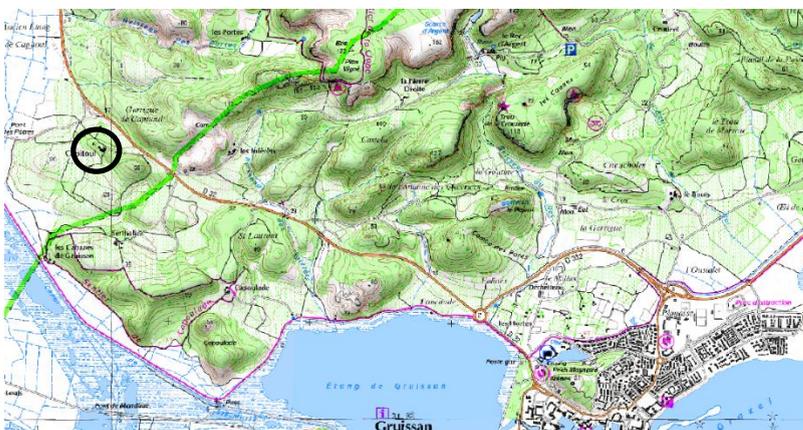
Le château vu depuis la basse plaine de l'Aude au pied de la Clape



Bâtiments abritant les cuves



Vue sur le château depuis le parking principal



DOMAINE DE MONTLAURES

Ce domaine se situe sur l'oppidum de Montlaurès qui est un site classé monument historique depuis l'arrêté ministériel du 16 février 1937. Ce sont les Elisyques qui s'y installèrent au V^e siècle avant J-C avant Narbo qui ne sera occupé qu'au III^e siècle avant JC.

Un immense bâtiment ancien en pierre le caractérise, celui-ci étant utilisé comme cave. D'autres bâtiments anciens sont présents sur le domaine, ce sont des habitations. De par ses caractéristiques, ce domaine peut être répertorié, néanmoins les possibilités d'extension ou de changement de destination seront limitées en raison des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Technologiques AREVA NC dans lequel il se trouve.

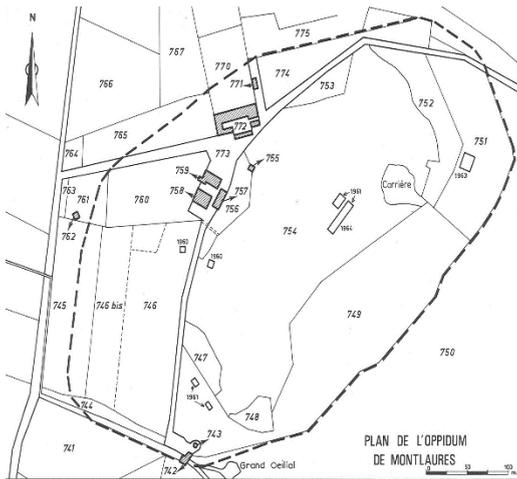


Fig. 4 - Plan cadastral du site de Montlaures



Vue sur le domaine depuis le chemin principal

Plan de l'oppidum



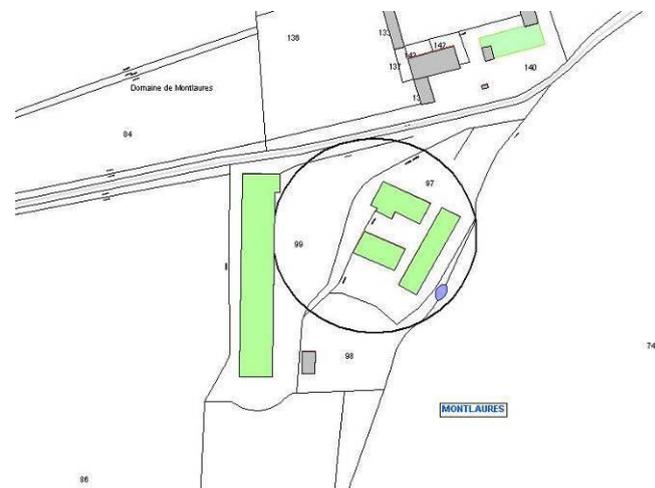
Remise agricole propre aux exploitations agricoles datant du XIX^{ème} siècle



Partie habitée à l'architecture contemporaine



Localisation du domaine et limite du PPRT Areva Nc



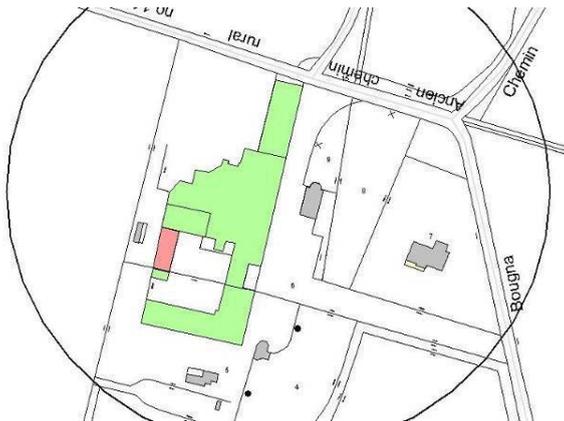
Désignation des bâtiments patrimoniaux

DOMAINE DE BOUGNA

Entouré de vignes dans les terres Narbonnaises, ce domaine est composé d'un vaste corps de bâtiment ancien en pierre avec de grandes ouvertures. Un bâtiment a été démoli de manière à accueillir les cuves servant pour l'activité viticole du domaine. Le caractère architectural et patrimonial du domaine est indéniable, quelques travaux de rénovation sont nécessaires pour le maintenir en bon état. Un bâtiment n'a pas été désigné (représenté en rouge sur la carte) car il est récent et ne présente aucun intérêt patrimonial.



Façade ancienne en pierre avec de grandes ouvertures



Vue sur le domaine depuis le chemin de Beaulieu



Bâtiment moderne ordinaire



Bâtiments les cuves servant à l'activité viticole

DOMAINE DE LAMOTTE

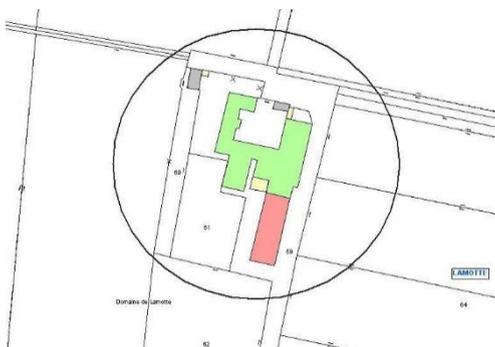
Entouré de vignes, ce domaine comprend une exploitation viticole très moderne. La présence de cuves en extérieur et d'hangars en tôle font perdre le charme à ce domaine. Cependant, la majorité des bâtiments sont d'époque et présentent un caractère patrimonial et architectural indéniable.



Bâtiment ancien conservé



Entrée du domaine, vue sur l'exploitation viticole défigurée par l'importance des cuves modernes



Le bâtiment moderne

DOMAINE D'AURIS

Au pied du massif de Fontfroide et bordé par des vignes, ce domaine a su préserver un caractère patrimonial et architectural. En effet, la conservation de certains bâtiments entièrement en pierres apparentes et d'autres recouverts d'enduits à la chaux lui donnent une harmonie architecturale. L'exploitation viticole s'intègre dans ce domaine et respecte l'architecture. Aucun bâtiment récent n'est présent, de ce fait, il est totalement classé patrimonial (Cf carte ci-dessous).



Entrée du domaine, corps de bâtiment ancien



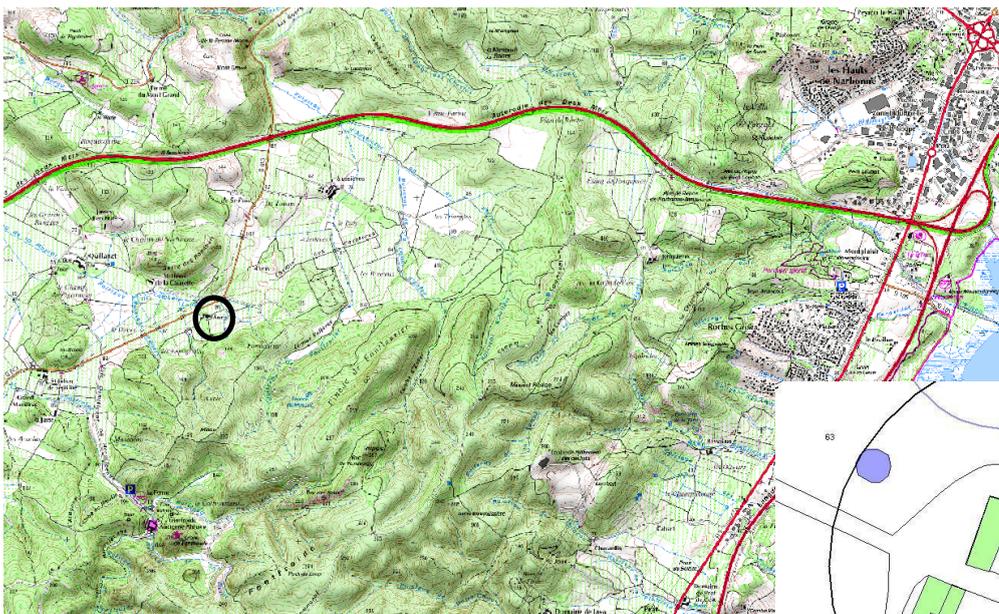
Exploitation viticole en activité



Habitation en pierre avec présence d'un pigeonnier



Bâtiment ancien en pierre faisant office d'accueil



DOMAINE D'AUSSIÈRES

Ce domaine entouré de vignes dont l'exploitation viticole est dynamique, appartient au Baron Eric de Rothschild. Il est composé de trois vastes bâtiments. Tous sont anciens et en pierre. Cependant, une partie paraît ne pas être entretenue et mériterait d'être rénovée afin d'embellir le domaine. L'architecture est très hétérogène avec différents types de bâtiments qui se côtoient. Des bâtiments récents en contrebas regroupent les locaux commerciaux de l'exploitation viticole et ne peuvent faire l'objet de changement de destination.



Vue sur le vignoble à l'entrée du domaine



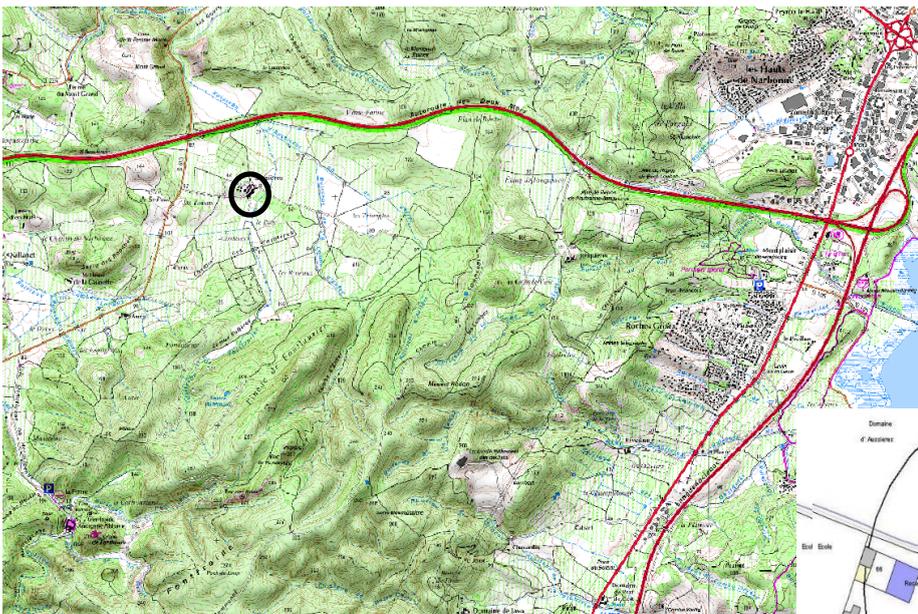
Corps de bâtiment très vaste en pierre enduit



Un grand nombre de bâtiments anciens ont un aspect délabré



Bâtiment ancien en bon état, servant probablement d'habitation



DOMAINE GRAND-CONDOM

Accessible par un chemin bordé de platanes, le domaine entouré de vignes et de terres labourées possède une exploitation agricole. Composé entièrement de bâtiments anciens dont un château destinés à l'habitation et au stockage de matériel agricole entre autre. Chaque bâtiment possède des murs épais construits en pierres taillées, ses entrées forment de hautes arches. Ce domaine reflète le caractère architectural et patrimonial, et font de ce domaine un élément important du patrimoine Narbonnais.



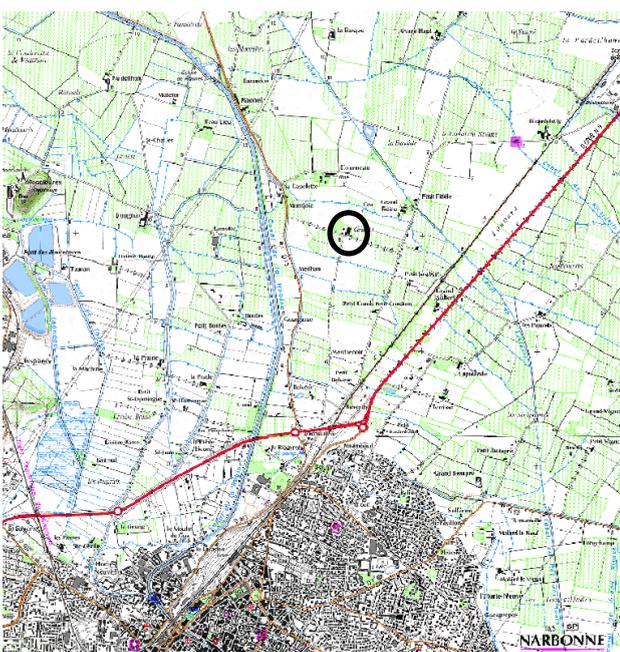
Bâtiment ancien en pierre dont la devanture fait penser à une chapelle



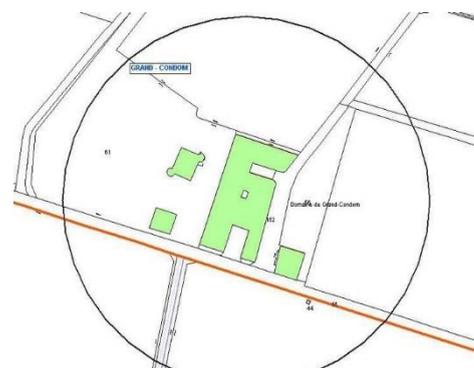
Allée de platanes marquant l'entrée du domaine



Vue sur le donjon du château



Exploitation agricole en activité, au deuxième plan vue sur le corps de bâtiment en pierre



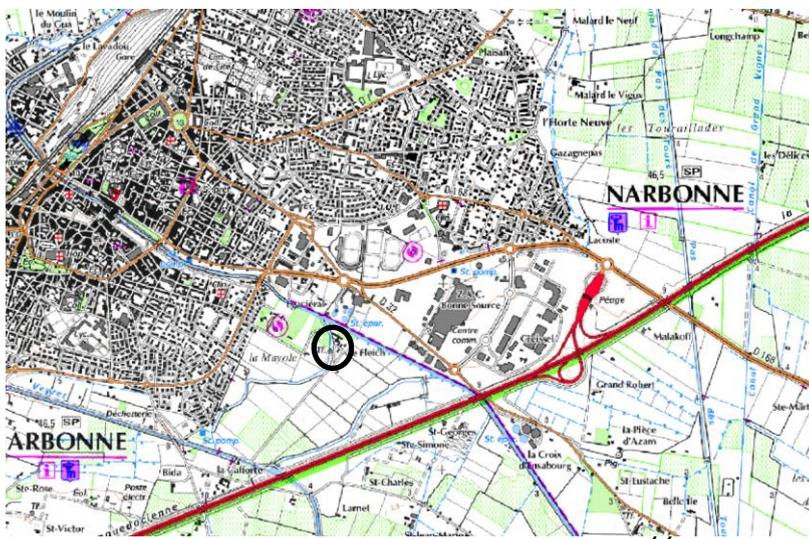
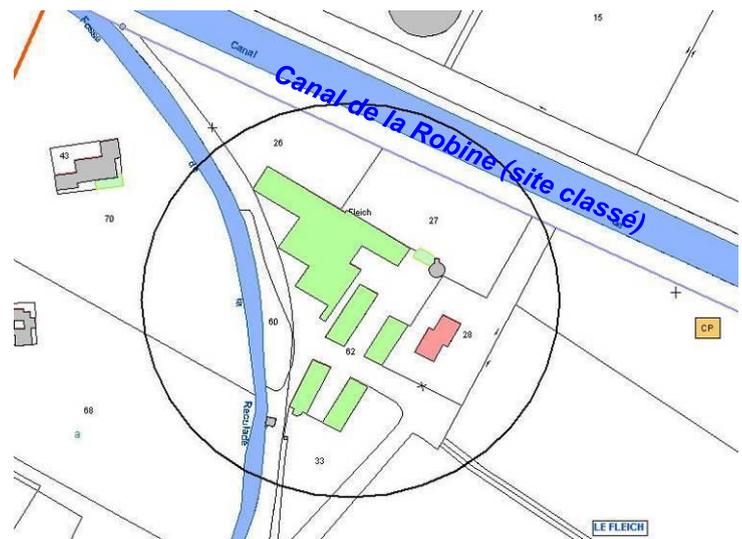
DOMAINE DU FLEICH

Aux abords du site classé du canal de la Robine, ce domaine aux principales activités maraichères présente un atout patrimonial et architectural pour la commune de Narbonne.

Il se compose de longs bâtiments anciens d'une hauteur assez conséquente et en pierre. Un seul bâtiment est récent et sans intérêt, il s'agit d'une habitation (Cf. carte ci-dessous).



Vue depuis le chemin privé du domaine, grande bâtisse en pierre ancienne

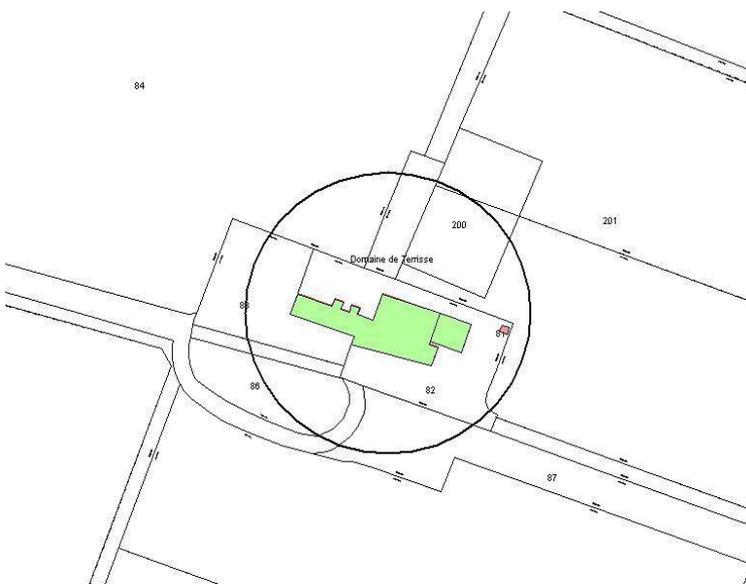


DOMAINE DE TERRISSE

Au cœur des terres, ce domaine à l'exploitation équestre active comprend deux bâtiments accolés en pierre, regroupant une habitation et une remise agricole. Des écuries semblent avoir été ajoutées plus tardivement dans le temps mais elles maintiennent une harmonie architecturale puisque tout est en pierre. L'ensemble des bâtiments est répertorié comme patrimonial.



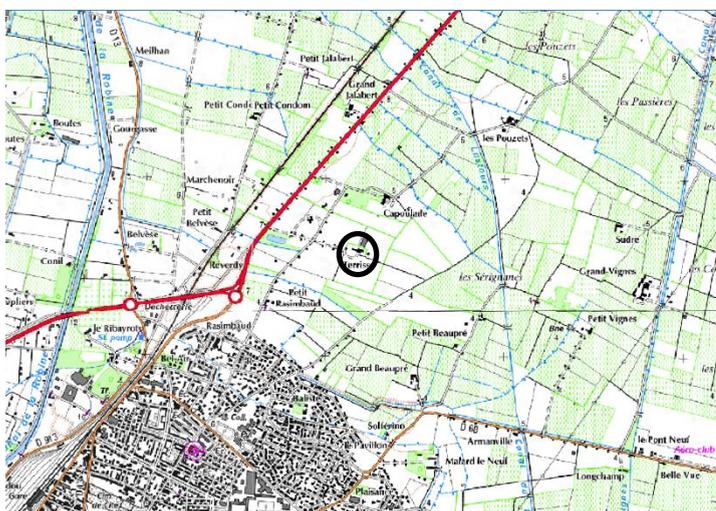
Vaste bâtiment en pierre, typique des domaines agricoles d'autrefois



Remise agricole



Ecuries en pierre, présence d'un centre équestre sur le site

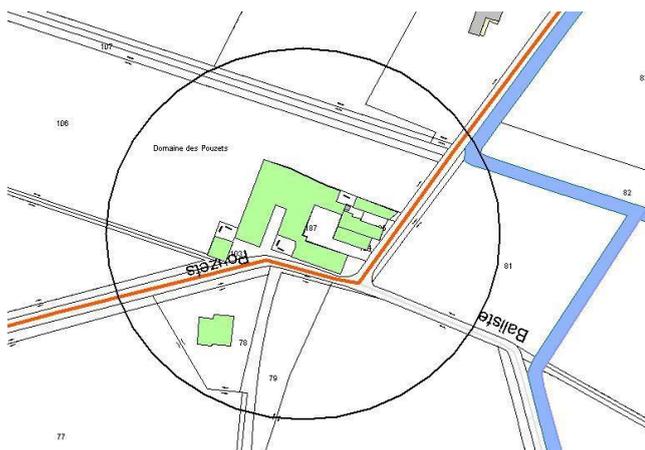


DOMAINE DES POUZETS

Ce domaine très ancien, possède un caractère architectural certain de par les caractéristiques propres aux vieilles bâtisses : présence d'une tour, épaisseur des murs, ouvertures verticales et grands portails qui devaient abriter autrefois des caves. Ces bâtiments anciens côtoient des hangars en tôles protégeant du matériel agricole ainsi que des gravats car une entreprise de travaux agricoles siège sur ce domaine. La distinction entre les bâtiments anciens présentant un caractère architectural à conserver et les bâtiments récents est flagrante.



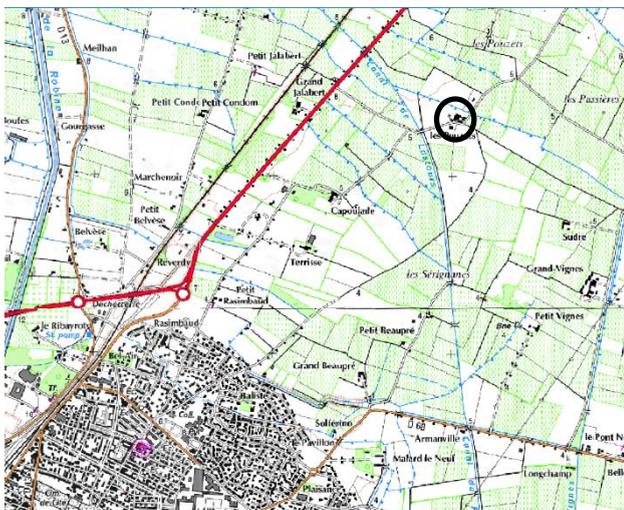
Corps de bâtiment avec une tour utilisé actuellement comme habitation



Bâtiments en pierre ancien face à un abri en tôles récent non transcrit sur le cadastre



Bâtiment ancien en pierre servant de remise agricole



Dépôt de l'entreprise de matériel agricole contemporain



DOMAINE DE LA PRAIRIE

Entouré de terres agricoles, ce domaine spacieux présente plusieurs bâtiments anciens à l'architecture typique des domaines agricoles du XIX^{ème} siècle. Une habitation à l'architecture particulière en pierre se situe à l'entrée du domaine. Les bâtiments servant à l'exploitation agricole sont immenses, anciens, en pierre avec une hauteur sous plafond conséquente, les ouvertures sont verticales et très étroites. Ces bâtiments présentent un caractère architectural et méritent d'être classés en vue d'un changement de destination pour mettre en valeur le domaine.



Entrée du domaine par le chemin de Tauran



Bâtiment ancien en pierre utilisé comme remise



Habitation en pierre et une construction en brique sans intérêt architectural



Vaste corps de bâtiments ancien en pierre



DOMAINE DE CAMPLAZENS

Le domaine de Camplazens est situé au cœur du Massif de la Clape. Il a conservé sa vocation unique d'activité viticole avec des produits de qualité rare liée au micro-climat de la Clape.

Des travaux récents d'embellissement ont été réalisés avec accord ministériel.

Les bâtiments sont anciens en pierre avec des ouvertures rectangulaires à dominante verticale. Une tour a été réalisée selon les règles de l'architecture traditionnelle locale.

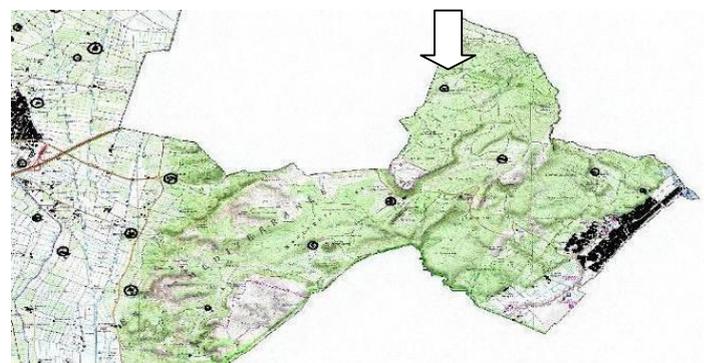
Une bergerie rénovée marque l'entrée de la propriété.



Le domaine dans son vignoble et son écrin végétal



La bergerie rénovée à l'entrée du domaine



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DU GRAND QUATOURZE

Le domaine du Grand Quatourze est caractéristique du terroir. Il est situé à proximité de l'autoroute A9. Il est composé de grands bâtiments anciens à préserver. L'activité viticole y est bien présente.



Bâtiment en pierre, architecture typique

L'agencement des corps de bâtiment



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE COUARDE LE CHATEAU

Situé sur le plateau de Quatorze, ce très beau château et ses dépendances anciennes présentent un caractère patrimonial indéniable.

Différents types de constructions se côtoient.

Une construction récente dénote dans ce paysage bucolique et ne pourra pas faire l'objet d'un changement de destination.



Un château majestueux domine les rizières de Narbonne



Situation géographique du domaine



Le château et ses abords dont une habitation récente qui elle, est sans intérêt architectural ou patrimonial

DOMAINE DE PETIT VIGNE

Il s'agit d'un domaine viticole en activité typique aux bâtiments anciens avec une remise et une habitation rénovée.



La partie habitée



La cave



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE BOUTES

Le domaine de Boutes est un ensemble de bâtiments anciens avec des extensions et des constructions récentes qui dévalorisent les éléments patrimoniaux.

Seuls les bâtiments anciens seront désignés pour pouvoir faire l'objet d'un changement destination.



Domaine ancien avec des extensions récentes



Construction en brique inachevée



Situation géographique, extrait IGN



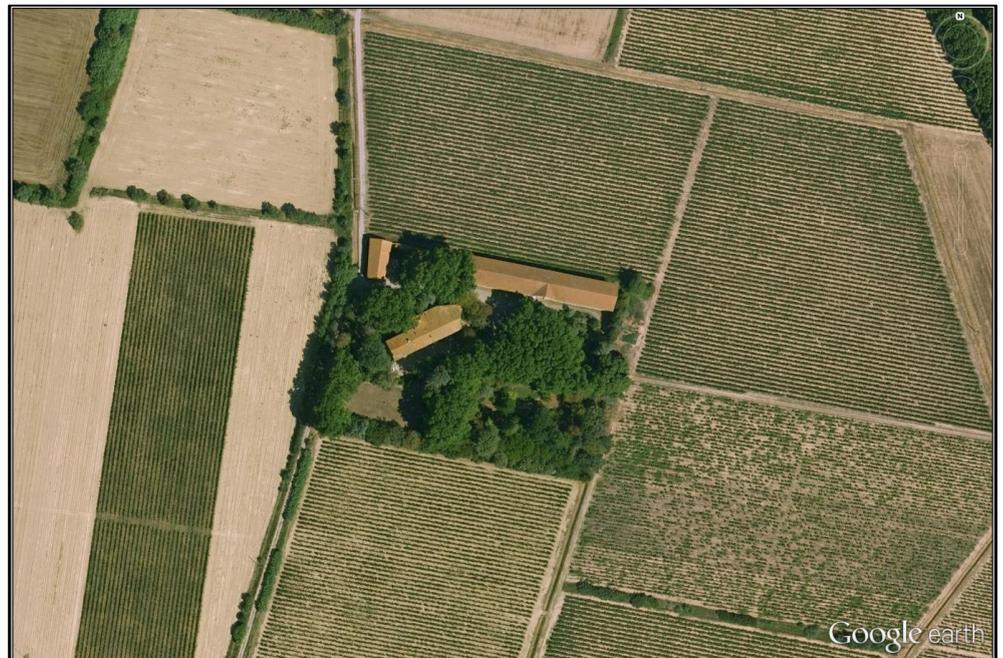
Bâtiment en tôle avec panneau photovoltaïques

DOMAINE DE BEAULIEU

Le domaine de Beaulieu est un ancien domaine typique du milieu agricole narbonnais en pierre rénové caché par la végétation et excentré. Le chemin d'accès est discret. Un cour arboré agrémente les différents corps de bâtiment.



Vue du domaine depuis le chemin d'accès



Vue aérienne dévoilant un domaine fort arboré qui contraste avec les paysages ouverts des vignes

Situation géographique, extrait IGN



DOMAINE DE SAINTE JOHANNES

Ce domaine viticole accueille une structure adaptée pour personnes handicapées qui font des travaux agricoles et de l'entretien d'espaces verts.

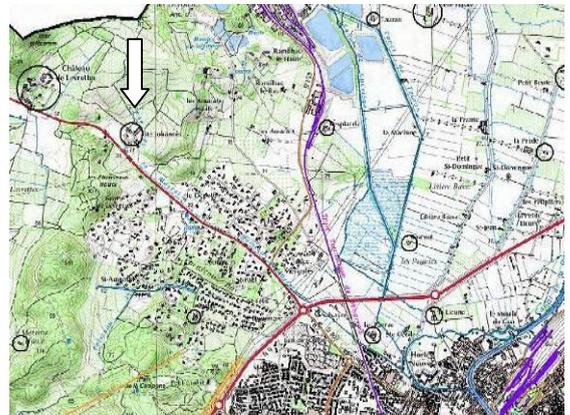
C'est un ensemble de bâtiments anciens typiques du XIXème siècle.



Ensemble de bâtiments anciens



Vaste remise en pierre



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE LEBRETTES

Le domaine de Lebrettes est un superbe domaine typique en pierre avec son château en toit d'ardoise à proximité de la route de Marcorignan.
Tous les bâtiments sont patrimoniaux.



Château de Lebrettes



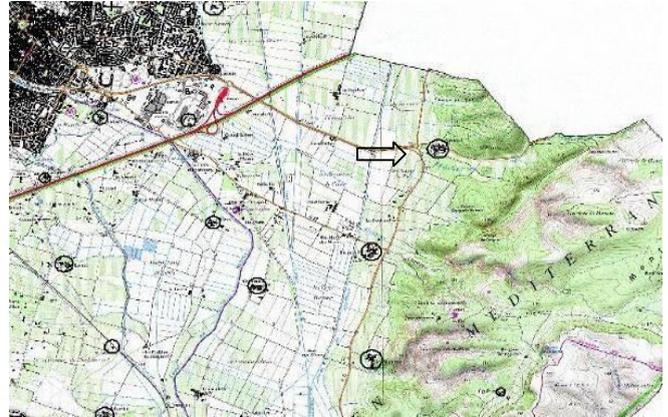
Caves anciennes



Situation géographique, extrait SIG

DOMAINE DE MOUJAN

Le domaine de Moujan est un ensemble de bâtiments anciens se situant en bordure de la route de Narbonne Plage, axe très fréquenté en été. Il décèle activités agricoles et habitations. Tous les bâtiments sont patrimoniaux.



Situation géographique, extrait IGN

Bâtiment ancien en pierre agrémenté de végétal



Anciennes dépendances utilisées en habitation

DOMAINE DE GLEIZES

Le domaine de Gleizes constitue un ensemble de bâtiments anciens dont certains ont été rénovés avec des matériaux modernes. Ce domaine est grand : il présente plusieurs corps de bâtiment divisés en habitations constituant un véritable hameau. La cohérence entre le bâti récent et ancien n'a pas été recherchée.

Une importante végétation dissimule les gros bâtiments anciens.

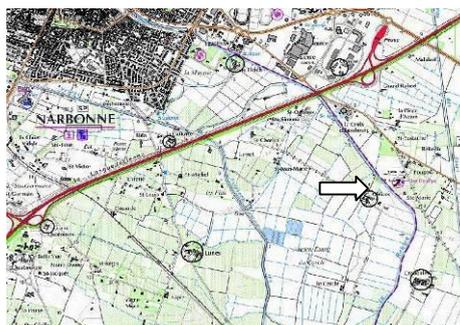
Ce domaine témoigne d'un passé viticole encore présent et il mérite d'être désigné comme patrimonial à l'exception de la villa contemporaine située à l'Est du domaine.



Vue sur le domaine depuis le chemin rural



Remise en pierre



Situation géographique, extrait IGN



Bâtiment ancien rénové



Domaine ancien transformé en hameau

DOMAINE DE RAONEL

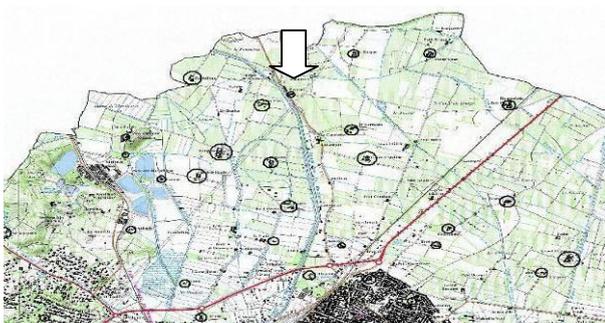
Au bord de la route de Cuxac, proximité du canal de la Robine, ce domaine ancien présente un intérêt patrimonial lié à sa destination viticole du XIX^{ème} siècle et son architecture typique du Narbonnais.



Bâtiment ancien viticole typique à valoriser



Bâtiments anciens et arbres alignés sur le chemin



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE RIBAYROT

Le domaine de Ribayrot est un ancien domaine agricole devenu un groupe d'habitations, situé à proximité du centre ville et du canal de la Robine et desservi par un petit chemin bordé par un affreux mur en parpaing de 2 mètres de haut. Le bâtiment est ancien mais des aménagements ont fortement abîmés le patrimoine. Les travaux à venir devront permettre de réparer les erreurs architecturales.



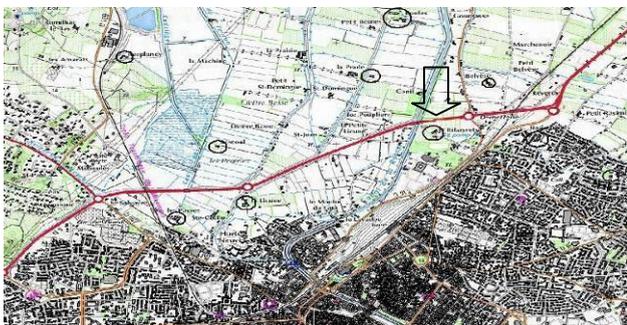
Vue d'ensemble



Extension en brique et rénovation dégradante



Domaine transformé en habitation



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE MALARD LE VIEUX

Le domaine de Malard le Vieux est un grand domaine agricole aux caractéristiques propres du XIX^{ème} siècle. Il se situe à proximité de lotissements contemporains et bientôt, de la rocade Nord-Est de Narbonne. Il est actuellement divisé en habitations. Quelques travaux de rénovation ont été effectués regrettamment avec des matériaux modernes.



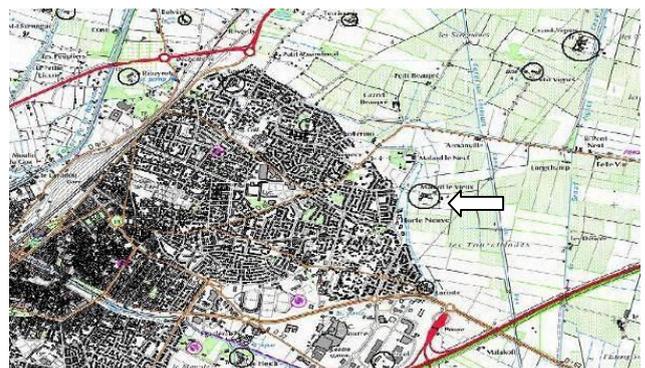
Corps de bâtiment ancien, architecture typique



Habitation caractéristique aux domaines



Extension en parpaing agricoles, fenêtres rénovées en PVC à déplorer



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE LICUNE

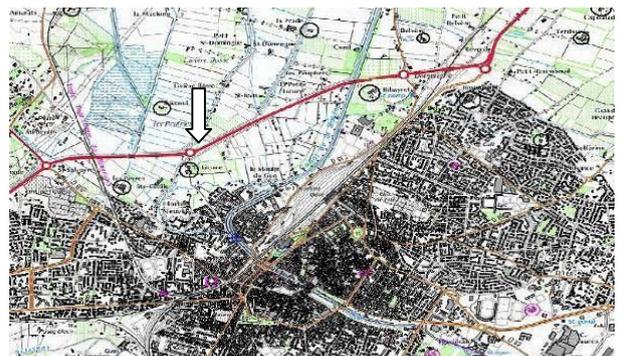
Le domaine de la Licune est un domaine viticole aux bâtiments imposants visibles depuis le chemin de Boutes. La totalité des bâtiments sont en pierre et datent du XIX^{ème} siècle.



Vaste ensemble de bâtiments en pierre visible depuis le chemin de Boutes



La végétation abondante dissimule les gros volumes.



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE COURNEAU

Le domaine de Courneau est composé de bâtiments anciens de qualité avec des habitations, une remise et une maison de maître situé sur la route de Cuxac.
Tous les bâtiments sont d'époque et patrimoniaux.

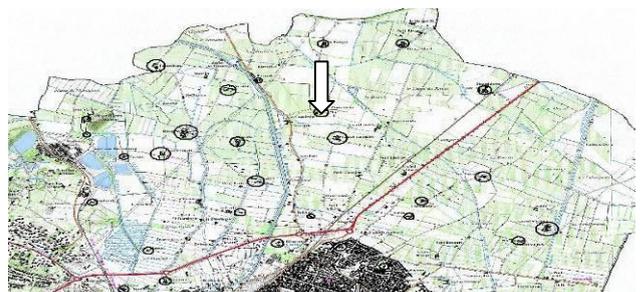


La maison de maître



La cave typique du XIXème siècle en partie construite avec les pierres du théâtre romain

Situation géographique, extrait IGN



DOMAINE DE CONIL LE VIEUX

Situé à l'extérieur de la ville en bordure du chemin de Boutes et au pied de vignes, ce domaine est constitué d'un grand bâtiment ancien en pierre rénové dans son écrin végétal. Il est actuellement utilisé comme habitation. Les lignes géométriques du bâtiment affirment la topographie plane du secteur sur laquelle les vignes sont plantées.

Sa vocation première de domaine viticole est indéniable.



Le bâtiment au pied des vignes



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE PARDEILHAN

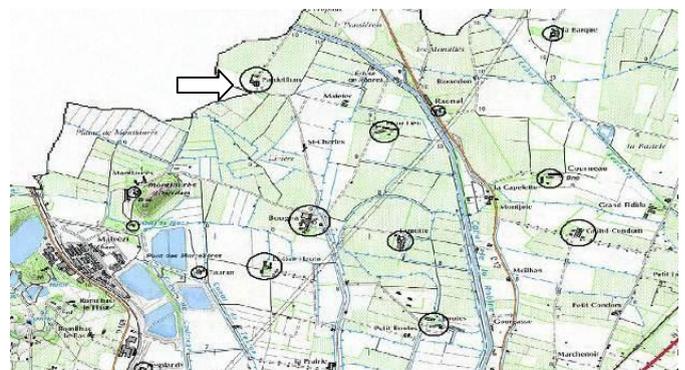
Ce domaine en pierres apparentes ressemble à une hameau excentré, caché par une végétation abondante. Il est composé de gîtes et d'habitations.



Domaine à l'architecture typique du XIXème siècle



Des initiatives de rénovation disparates



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE LA BARQUE

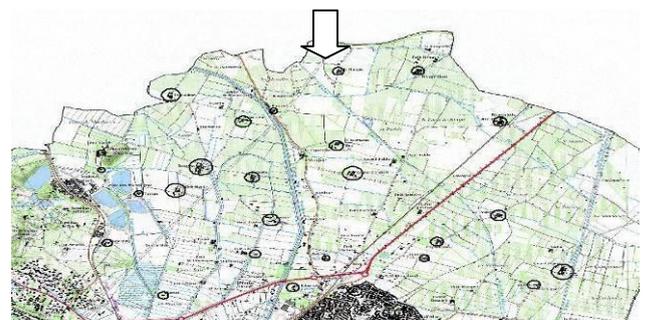
Ce domaine ancien en pierre situé en zone inondable présente un caractère particulier. Les sculptures et les colonnes de son entrée lui donnent un fort caractère patrimonial et architectural.



Entrée du domaine



Partie arrière du domaine



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE LA PRADE

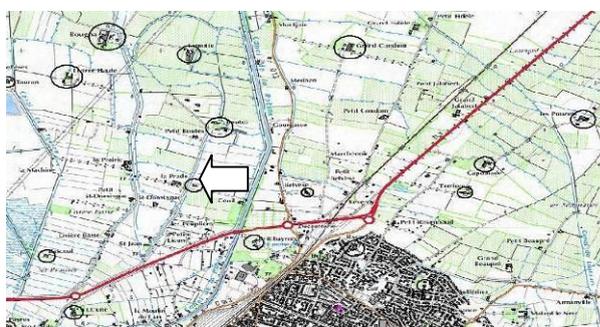
Ancien domaine viticole, son château accolé aux anciens caveaux est réhabilité en hôtellerie de luxe. Les volumes, les ornements, la toiture en ardoise du château et les bâtiments en pierre du domaine révèlent tout son caractère patrimonial et architectural.



Vue du domaine et de son château



Vue de la face arrière du domaine



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE MONFORT-SAINT SYLVESTRE

Ce domaine aux pierres apparentes converti en gîtes conserve aussi quelques bâtiments anciens abritant une cave viticole.



Bâtiment ancien



Bâtiment viticole ancien



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE RIVAGE-HAUT

Il s'agit d'un très grand domaine ancien en pierre, avec plusieurs corps de bâtiments, transformés en habitations.



DOMAINE DE RICARDELETTE NEUVE

Construit en pierre, ce domaine ancien aux belles ouvertures regroupe des habitations.



Une des entrées du domaine



Arrière du domaine



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE SAINT-JULIEN-DE-SEPTIME

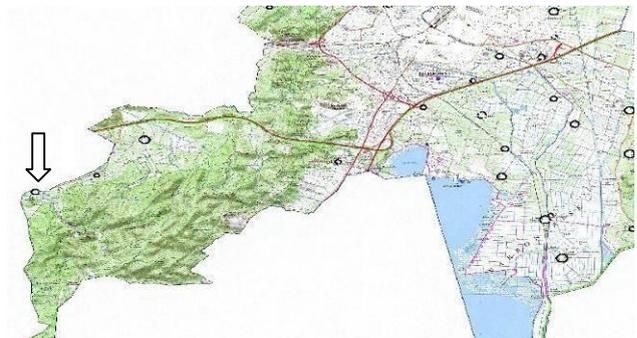
Ce beau domaine aux immenses caves rassemble plusieurs bâtiments anciens du XIX^{ème} siècle à préserver.



Vue du domaine depuis les vignes



Ancienne habitation



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE LES PAYRES

Cet ancien domaine viticole aux pierres apparentes, à la hauteur de bâtiments imposantes présente un caractère architectural et patrimonial.



Constructions d'origine



L'entrée du domaine



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE LUNES LE CHATEAU

C'est un domaine avec son château du XIXème siècle, les anciens bâtiments viticoles à proximité ont été transformés en habitations.



Château de Lunes



Ancien bâtiment viticole



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE PETIT MANDIRAC

Avec son château au toit en ardoise, ses tours et ses anciens bâtiments viticoles, le domaine du Petit Mandirac possède un caractère architectural et patrimonial raffiné et affirmé.



Château de Petit Mandirac



Bâtiments anciens entretenus



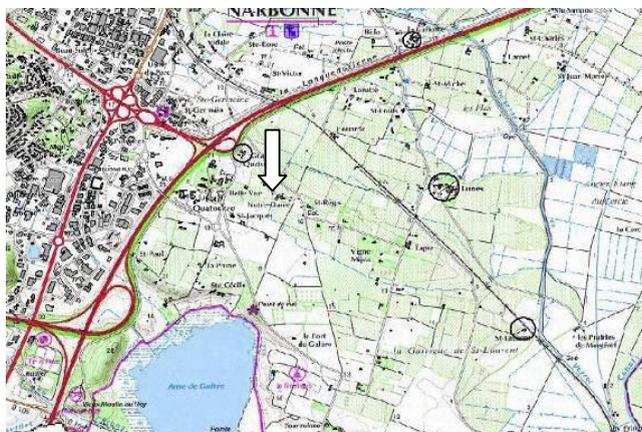
Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE NOTRE DAME DU QUATORZE

Ce domaine massif en pierre, composé d'un seul bâtiment entouré d'oliviers et de vignes, a été transformé en habitations.



Vue du domaine depuis le chemin de Quatorze



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE GRAND MANDIRAC

C'est un ensemble de bâtiments anciens, composé d'un gîte qui a conservé son aspect ancien. Certains bâtiments sont en mauvais état et ne revêtent pas un caractère patrimonial.



Grande maison de maître transformée en gîtes



Ancien domaine, rénové sans respect de l'architecture d'origine : des couleurs criardes et climatisation en façade non intégrée...



Grand bâtiment ancien en mauvais état et à rénové



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DU PLAN DE FINOS

Ce domaine est en ruine en raison d'un incendie provoqué par les militaires allemands pendant la seconde guerre mondiale.

La partie sud du domaine date de l'époque romaine alors que les bâtiments situés au nord datent du XVIIIème siècle.

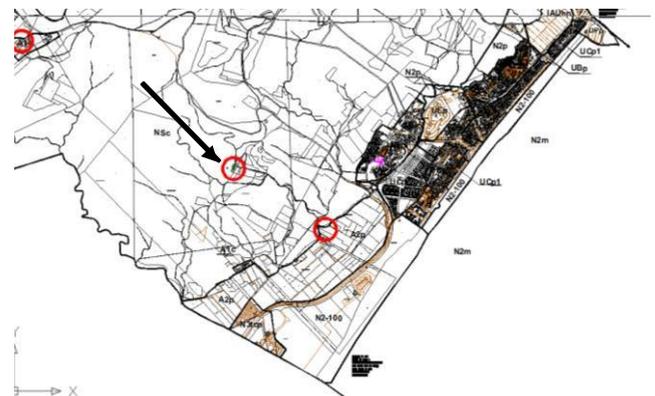
Ces bâtiments sont situés au cœur du vignoble du Château Rouquette et sont utilisés pendant la période des vendanges pour déposer du matériel viticole.

Ils sont en très mauvais état alors qu'ils mériteraient d'être restaurés en raison de leur histoire et du patrimoine qu'ils constituent.



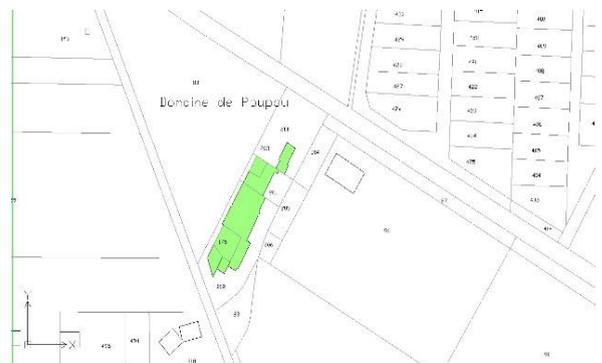
Les conditions de restauration de ce bâtiment entreront dans le cadre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. L'essentiel des murs porteurs doit notamment subsister. Un dialogue avec les architectes des bâtiments de France devra être établi pour répondre aux prérogatives du site classé de la Clape, notamment la reconstitution des éléments patrimoniaux.

De plus, tout projet créant de la surface de plancher sur ce domaine devra répondre à la notion d'extension limitée en application de la Loi Littoral. Les procédures adéquates devront être mises en place avec la ville et les services de l'Etat si un projet de restauration et de requalification devait voir le jour sur ce domaine.



DOMAINE DE POUPOU

Domaine ancien classique puisqu'il est composé de 2 bâtiments : l'un pour l'habitation et l'autre pour l'activité viticole.
Tous les éléments d'origine ont été conservés.



DOMAINE DE CARBONNELLE

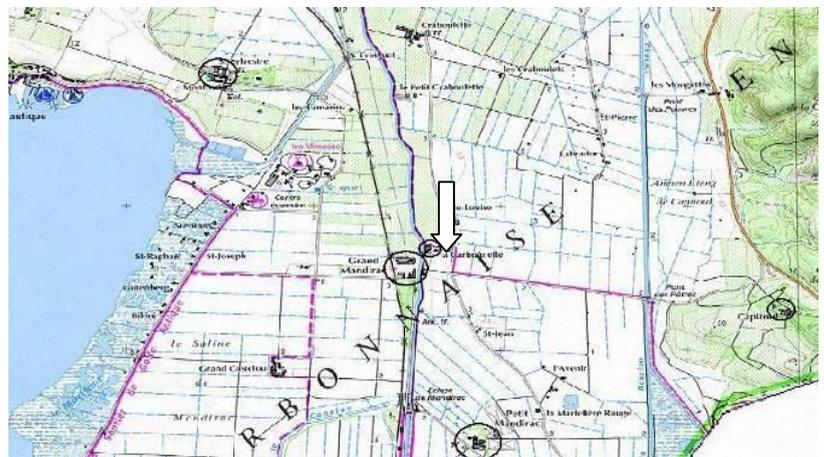
Ce domaine est composé de quelques bâtiments, dont la plupart ont été rénovés et ont perdu leur caractère patrimonial. Certaines constructions peuvent encore être préservées.



Remise en pierre apparente renforcée avec des matériaux récents



Bâtiment rénové utilisé comme habitation



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE BIDA

Ce domaine, aux bâtiments anciens et larges murs au toit d'époque, est entouré de champs cultivés.



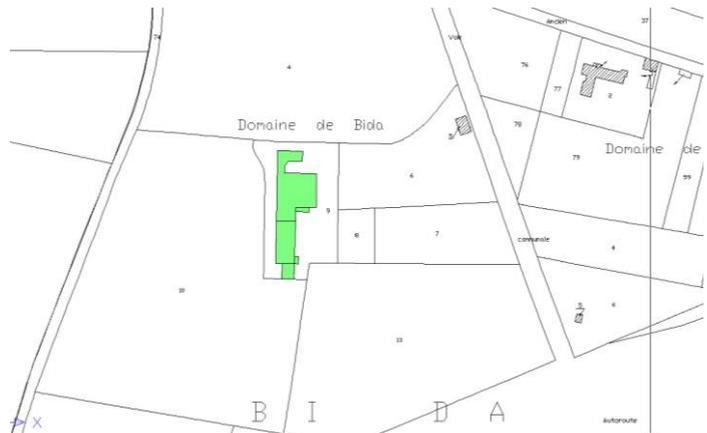
Partie habitée



Vue de l'arrière du domaine



Situation géographique, extrait IGN



Désignation des bâtiments patrimoniaux (en vert)

DOMAINE DU GRAND CASTELOU

Le Grand Castelou est un ancien domaine agricole conquis sur un marais salant en bordure de l'étang de Bages-Sigean,

Acquis par le Conservatoire du Littoral en 1988, espace protégé de 160 hectares, il est géré par le Grand Narbonne et le Conservatoire du littoral.

Depuis 1993, le site du Grand Castelou fait l'objet d'un projet de développement local : réhabilitation du bâti ancien en centre d'accueil (classes de découverte, stages d'écologie), ferme pédagogique, pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, gestion des milieux naturels, restauration des paysages traditionnels.

Le bâti traditionnel de la ferme est réhabilité dans le cadre d'un chantier école pour vous permettre de comprendre les valeurs patrimoniales de ces basses plaines marécageuses.

Un parcours d'interprétation est aménagé de façon à faciliter la découverte des richesses du site tout en ménageant les zones humides fragiles.



Le corps central rénové



La cour centrale



Vue d'ensemble

DOMAINE DU GRAND TOURNEBELLE

Ce domaine présente une architecture traditionnelle typique du Narbonnais. Il est composé d'un bâtiment central voué à l'habitation et des ailes pour l'activité d'élevage.

Ce domaine est surtout reconnu localement pour sa manade constituée de races bovines de Camargue. Par ailleurs, il se situe sur le site classé du canal de la Robine.



L'entrée du domaine et son corps central



Le domaine face au canal de la Robine

DOMAINE DU PETIT TOURNEBELLE

Ce domaine présente une architecture traditionnelle typique du Narbonnais abîmé par quelques aménagements modernes . Il est composé d'un bâtiment central essentiellement voué à de l'habitation avec des hangars agricoles.

Par ailleurs, il se situe sur le site classé du canal de la Robine face au domaine du Grand Tournebelle.

Seul le corps central du domaine présente un caractère patrimonial. Les autres bâtiments sont contemporains et sans intérêt architectural.



Corps central marqué avec une activité agricole très prégnante.



Partie Est du bâtiment avec une tourelle rénovée.



DOMAINE DE CRABOULES

Ce domaine constitue un hameau d'habitations sur rue où il ne reste plus qu'une exploitation agricole. La végétation qui agrmente ce hameau est importante et dissémine le hameau dans la nature. Les bâtiments sont importants et sont tous d'époque avec quelques hangars réalisés de brique et de broc qui devraient être démolis. Quelques bâtisses de qualité sont délaissées alors qu'elles témoignent d'une activité agricole d'époque.



Vue sur les bâtisses depuis la route



Vue sur les constructions à démolir



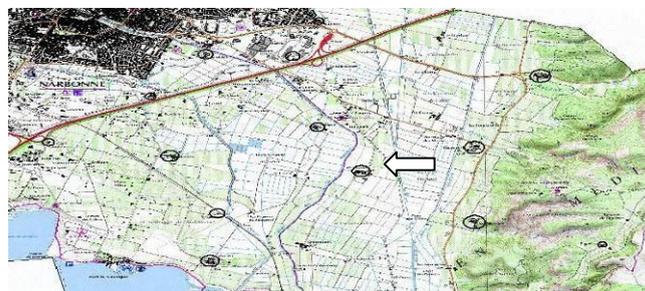
Bâtiments délaissés



Habitations rénovées



Désignation des bâtiments patrimoniaux (en vert)



Situation géographique, extrait IGN

DOMAINE DE SOLFERINO

Le Domaine de Solférino est situé à proximité de la zone urbaine de Narbonne sur une petite route départementale (RD68) historique qui est la route d'Armissan.

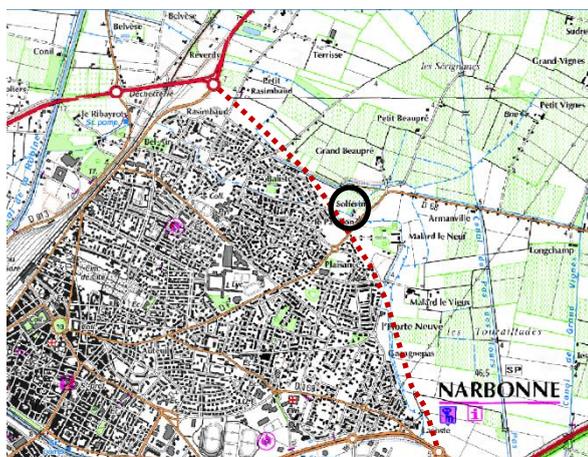
La partie habitat du domaine a été maintenue alors que les parties agricoles ont été reconverties en atelier de restauration traditionnelle à emporter (traiteur). Un poulailler et les arbres fruitiers ont été conservés et participent à l'activité culinaire présente sur le domaine.

En raison de son cachet architectural, de sa localisation stratégique proche de la ville de Narbonne et de la qualité de la desserte, ce domaine évolue vers une activité d'agri-touristique qui met en valeur à la fois le patrimoine bâti traditionnel rural et les produits agronomiques du terroir.

Les possibilités de changement de destination de cet ensemble bâti accompagneront cette mutation de l'activité agricole vers le tourisme culturel.



Vue sur le domaine depuis la route départementale.



Localisation du domaine



Désignation du bâtiment patrimonial en vert

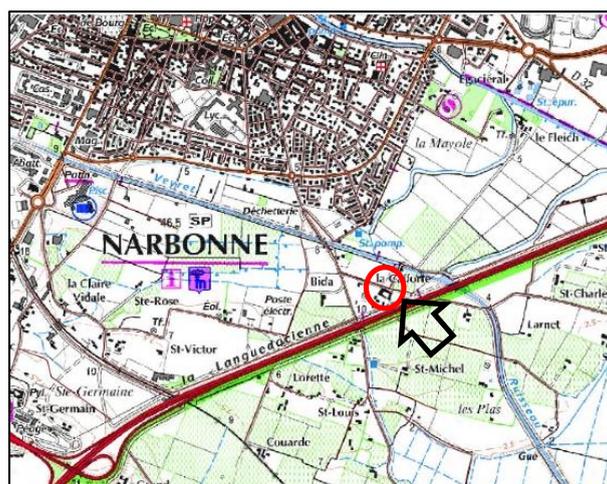
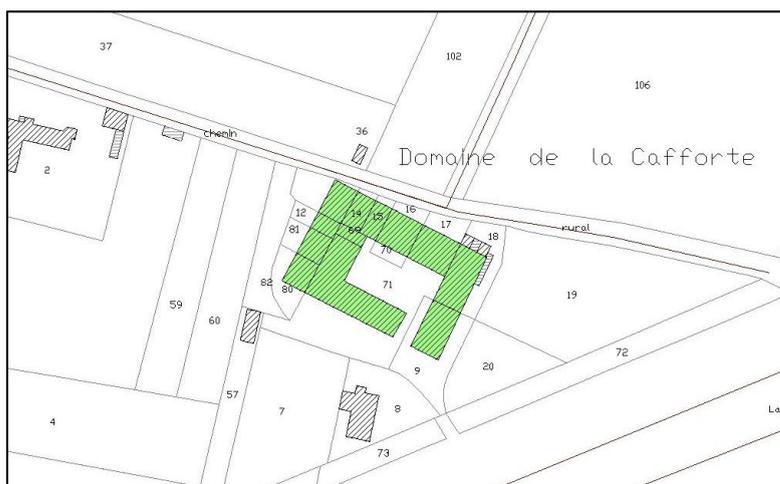
DOMAINE DE LA CAFFORTE

Situé à quelques centaines de mètres de la ville et à quelques dizaines de mètres de l'autoroute A9, le domaine de la Cafforte est un grand domaine devenu un véritable hameau où l'ensemble des bâtiments a été transformé en habitations modestes.

Ce domaine bénéficie de surfaces construites d'origine agricole aujourd'hui abandonnées qui donnent à cet ensemble bâti un aspect vétuste parfois médiocre.

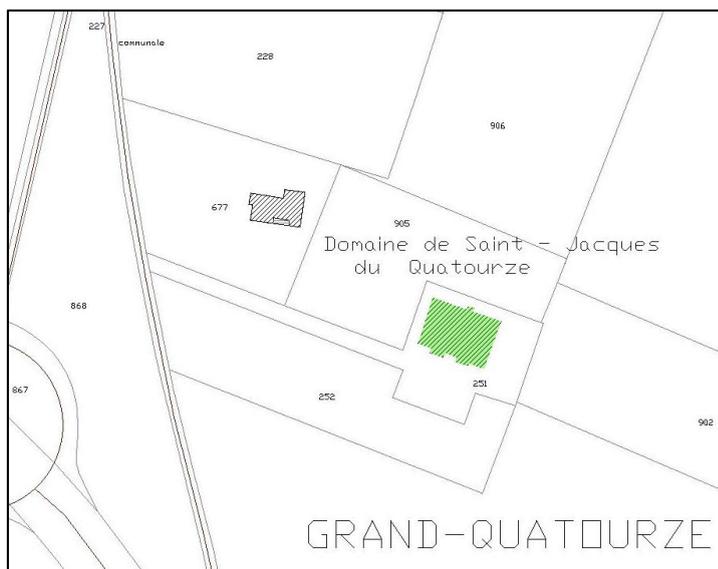
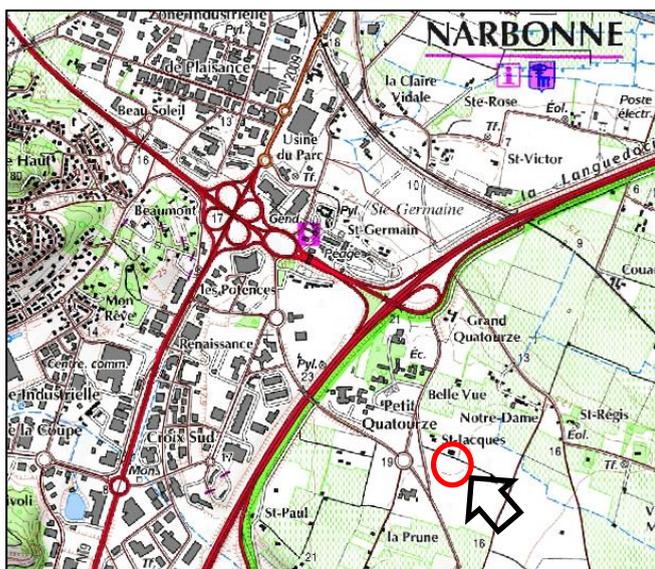
La nouvelle réglementation interdira les petites extensions comme celles qui ont été faites sur ce domaine et qui dénaturent le bâti ancien. La possibilité du changement de destination des bâtiments existants permettra une nouvelle forme d'appropriation du domaine dans le respect de l'architecture vernaculaire.

Les extensions modernes construites contre les murs anciens du domaine sont vouées à disparaître et n'auront pas la possibilité de faire l'objet de changement de destination.



DOMAINE SAINT JACQUES

Dissimulé dans un écran végétal composé de ciprès, ce mas agricole se situe sur le secteur du Petit Quatourze à proximité du lycée agricole. Une partie du bâtiment est occupée par 2 logements mais la majorité des locaux sont à destination agricole et aujourd'hui inutilisés. Construit en pierre et recouvert de chaux naturelle, ce bâtiment mérite d'être valorisé.



VILLE DE NARBONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

4ème Modification

CONTRÔLE DE LEGALITÉ

23 OCT. 2015

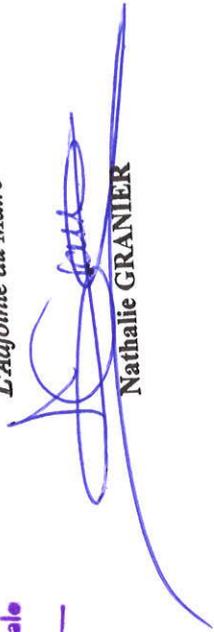
DDE 11 - PREFET

ANNEXE au rapport de présentation du PLU

Les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique pour approbation

Vu et approuvé
Par délibération municipale
du 24 SEP. 2015

L'Adjointe au Maire



Nathalie GRANIER

PREAMBULE :

Ce document est annexé au rapport de présentation de la 4^{ème} modification du PLU de Narbonne.

Il a pour objectif de détailler les modifications apportées au projet de modification à l'issue de l'enquête publique pour son approbation.

Les modifications émanent donc :

- des commentaires et réserves du commissaire enquêteur prenant en considération les observations que la population a émis pendant l'enquête publique,
- des avis des personnes publiques associées.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont formulé un avis sont :

- La DDTM de l'Aude
- L'agence régionale de la santé
- Le Département de l'Aude
- Le CAUE de l'Aude
- Les SDIS (pompiers)
- La CCI de Narbonne
- L'INAO
- La communauté d'agglomération du Grand Narbonne
- L'association agréée pour la protection de l'environnement ECCLA.
- La commune de Sigean

La commune a pris en compte toutes les réserves du commissaire enquêteur et tous les avis des PPA car ils apportent des rectifications, des précisions et des compléments qui sont de nature à conforter les objectifs de cette modification n°4 du PLU.

Observations des PPA	Commentaires et modifications apportées au PLU
<p>L'Agence Régionale de la Santé :</p> <p>Dans le règlement des zones NS et N2 (zone de protection des sites naturels) la rédaction des interdictions (article NS 1 et N2 1) est ambiguë et laisse penser que le stationnement caravanes isolées et les extensions et changements d'affectation relatifs aux abris de jardin sont autorisés. J'attire votre attention sur le fait que cette ambiguïté peut être un facteur favorisant du phénomène de cabanisation.</p> <p>De plus, dans ces mêmes zones, la desserte par les réseaux n'est pas réglementée : le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs étant autorisés, compte tenu de l'occupation du sol admise et notamment le changement de destination des bâtiments agricoles et l'extension de constructions existantes, il me paraît opportun de réglementer la desserte des réseaux en eau potable et assainissement....</p>	<p>Ces remarques ont été prises en compte. Cf. réponses faites au commissaire enquêteur ci-dessous.</p> <p>L'article 4 des zones Ns et N2 sera complété comme suit :</p> <p>1 - Eau potable : Toute construction ou toute installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique si elle dessert le terrain ou à défaut par captages, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>2 - Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires.</p> <p>3 - Eaux pluviales : Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les constructions ne peuvent être autorisées que si le constructeur réalise les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, compte tenu des caractéristiques des exutoires.</p> <p>4 – Autres réseaux : Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain (EDF, téléphone,...). Les constructeurs devront intégrer dans leurs plans de composition les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des ordures ménagères en relation avec la commune.</p>

CAUSE

3. Modification de la règle sur l'emprise au sol. (zones urbaines et à urbaniser)
Le seuil de 60% préconisé, permettra une proportion généreuse d'espace non construit sur les parcelles.
Toutefois, la tendance à la minéralisation de ces espaces libres ne devrait-elle pas être encadrée pour inciter les habitants à conserver ces surfaces ouvertes, sans artificialisation du ce sol par des terrasses imperméables ou des enrobés dédiés au stationnement ou allées de garage?

6. Autorisation des pergolas en limite séparative et en limite des voies et emprises publiques. (zones UC, UD et 1 AUh)
> l'enjeu est de libérer l'espace public du stationnement et de diriger les occupants à abriter leurs véhicules sur leur parcelle par le biais de pergolas ou tonnelles.
Dès lors que l'aspect extérieur de la construction sera modifié, sans changement de destination de l'ouvrage, le pétitionnaire déposera une déclaration préalable pour son projet. Il sera donc primordial que le projet soit respectueux de l'existant et justifie harmonie des formes, des matériaux et des couleurs, ce qui supposerait peut-être de compléter le règlement à cet effet, au niveau de l'article II.

7. Autorisation de nouvelles constructions pour s'implanter à l'alignement des constructions existantes. (zones UC, UD et 1 AUh)
> cette règle permettra de préserver l'harmonie du cadre urbain.
Toutefois, la difficulté sera ici le jugement par les pétitionnaires des bâtiments existants « de valeur ou en bon état » sur lesquels cette mesure pourra s'appliquer. En effet, quelle

Le règlement du PLU exige la réalisation de 10 % d'espaces verts dans le cadre des lotissements ou groupes d'habitation ainsi qu'un arbre tous les 50 m² pour les aires de stationnement.

Cette mesure permet de compenser l'imperméabilisation liée à la densification des zones urbaines.

Cela dit, pour compenser l'imperméabilisation, il sera rajouté dans l'article 13 des zones UC, UD, UY et 1AU du PLU :

Tout projet de construction nécessitera la plantation d'arbres 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 supérieur (exemple : projet sur 500 m² de terrain = 500/100 = 5 arbres).

L'article 11 est déjà rédigé pour garantir une harmonie des lieux tout en laissant une marge de liberté pour l'innovation et la créativité des habitants et professionnels

Il est bien mentionné dans le règlement :

Toute construction susceptible, par son aspect, de porter atteinte à l'environnement naturel ou bâti pourra être interdite.

Le règlement sera modifié : les termes « de valeur ou en bon état » seront supprimés pour éviter toute interprétation et il sera rajouté :

« sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et au fonctionnement de l'espace public. »

appréciation serait donnée par le pétitionnaire pour ce bâti environnant? Le cadre de cette position ne serait-elle pas à orienter davantage dans le règlement?

8. Modification de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. (zones UB, UC, UD et 1AUh)
Cette mesure apportera plus de flexibilité et encouragera notamment à la surélévation du bâti.

Il serait judicieux de qualifier la bande de 15m évoquée dans l'article UB7 en précisant qu'il s'agit de la bande« constructible» au-delà de laquelle il n'est plus possible d'édifier un bâtiment.

11 Adaptation des hauteurs de clôtures. (zones UB, UC, UD et 1 AUh)
cette règle vise à favoriser le respect de la vie privée des habitants, qu'il s'agisse des vues et des bruits.

Toutefois, concernant les limites séparatives, il apparaît judicieux de mentionner que le linéaire ne sera pas obligatoirement traité de la même manière, sur toute sa longueur et donc de compléter le règlement en ce sens.

En effet, on peut très bien imaginer une hauteur et un traitement différents de la clôture entre la partie proche de l'habitation qui cherchera à préserver l'intimité des occupants- et le fond de parcelle qui jouera davantage la carte du végétal, de la légèreté.

D'autre part, tout comme différentes alternatives sont mentionnées pour les clôtures sur voies et emprises publiques, une ou deux autres options pourraient être avantageusement notifiées afin de ne pas conduire les pétitionnaires à avoir recours au mur plein de manière systématique.

Le terme « constructible » complètera la 1ère phrase de l'article UB7 comme suit :

La bande **constructible** des 15 mètres se calcule depuis la voie publique ou privée qui est au droit de l'unité foncière.

La commune est favorable et une diversité des clôtures. Le mur plein est une possibilité mais non une préconisation.

Dans les faits, les clôtures seront variées par le type d'enduit, de matériaux employés, les couleurs et les divers aménagements comme les pergolas, la végétation,...

<p>18. Modification pour réduire et limiter la zone industrielle de Malvesi. (limite entre les zones 1AUZ et 1 AUh 1)</p> <p>> en conformité par rapport au périmètre du PPRT du 23 janvier 20 13 sur le secteur des Amarats.</p> <p>Cette zone abrite actuellement quelques habitations dispersées, une grande oliveraie (près de 3ha) ainsi qu'un dépôt de véhicules sur plus de 6000 m².</p> <p>Il ne s'agit peut-être pas ici des terrains les plus propices à proposer pour de l'habitat résidentiel, situé au pied de la ferme solaire et à proximité du site industriel, notamment avec l'entreprise Comurhex classée site Seveso (seuil haut).</p> <p>Une amplitude non construite est sans doute davantage à maintenir sur ce secteur.</p>	<p>Le projet d'habitation prévoit une zone végétale qui fera tampon entre la ferme solaire et les habitations.</p> <p>En outre ce secteur est en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Comurhex.</p> <p>La question des risques liés à la proximité de la Comurhex est traitée avec le plan de sauvegarde communal. Une démarche de sensibilisation sera faite auprès des futurs résidents.</p>
<p>22. Autorisation de logements. (secteur UYc dans la zone économique UY sur le secteur de Saint Germain)</p> <p>> modification pour permettre des programmes immobiliers d'habitat collectif en zone d'activité et répondre aux enjeux de mixité urbaine et sociale.</p> <p>Le site présente actuellement un cadre de vie ingrat, très peu attractif pour envisager l'habitat au cœur de cette zone d'activité. Il s'agit aujourd'hui de délaissés entre autoroute et voie ferrée.</p> <p>Le projet d'ensemble devra s'appuyer sur un projet architectural et paysager très exigeant ambitionnant une réelle qualité urbaine pour les futurs résidents (réseau viaire structuré y compris déplacements doux-, trame urbaine jalonnée d'espaces publics, traitement qualitatif des limites entre espace public et espace privé, qualité architecturale des constructions...) pour une cohérence d'ensemble de ce projet</p>	<p>Ce secteur a fait l'objet d'un projet urbain qui s'est traduit par un permis d'aménager délivré à des aménageurs locaux dont la société d'économie mixte locale Alénis. Les nuisances liées à la proximité des infrastructures ont été prises en compte.</p>

d'extension urbaine. Des solutions pour résoudre les impacts sonores existants devront aussi être proposées.

26. Désignation des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination. (zones agricoles et naturelles)
> en conformité avec la Loi Urbanisme et Habitat et la Loi ALUR

57 domaines agricoles sont recensés. Une vigilance accrue devra être portée sur tout projet visant à réinvestir ces constructions inexploitées. Cette action de valorisation du patrimoine bâti en milieu agricole est particulièrement intéressante, si tant est qu'elle soit accompagnée par des préconisations de respect du patrimoine, autant sur l'existant que pour les éventuelles extensions, et d'ouverture sur la création architecturale contemporaine (principe qui devrait être notifié dans les éléments de réglementation - article 1
1 - ou dans des notifications plus précises figurant au niveau des « fiches annexes » rédigées pour chacun des 57 domaines).

La plupart de ces domaines se situent en site classé et nécessitent l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Par ailleurs, l'article 11 du règlement des zones A et N a déjà été complété pour préserver la qualité architecture et patrimoniale des bâtiments. :

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

Le règlement n'a pas été plus détaillé pour donner une souplesse dans le dialogue entre l'architecte du projet et l'architecte conseil de l'administration (Ville et Etat).

Département de L'Aude

- **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques**
Le règlement départemental de voirie, hors agglomération, impose dans les zones proches des routes départementales, un respect des distances de recul par rapport à l'axe des voies de :

- Routes à grande circulation (R.G.C.) : zone urbanisée= 35 m (habitations) = 25 m (autres). Hors zone urbanisée = 75 m
- Hors R.G.C. = recul de 15 m

La commune de NARBONNE est desservie par les RD 6009 et 6113, ainsi que la RD 168 (NARBONNE - NARBONNE Plage), qui sont des routes classées à grande circulation. Les reculs imposés ci-dessus appellent une mise à jour du P.L.U. (zones UC6, UD6, UY6, etc.).

A noter que pour la future rocade Narbonne Est (RD 6009 A), route à grande circulation, les distances de recul seront à intégrer dans le P.L.U.

De même, pour les autres RD qui desservent la commune (32- 68-13-607-31- 169), les constructions devront être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe des voies. (articles AUh-A-N- UY etc.).

- **Excavations et exhaussements en bordure des routes départementales :**
A ciel ouvert, (piscines, mares ...), ces excavations ne peuvent être pratiquées qu'à 5 m au moins de la limite du Domaine Public.
- **Desserte et accès**
- il est rappelé que les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

La liste des ER et la page 79 du règlement sont modifiées comme demandé.

Les modifications apportées au règlement pour prendre en compte les remarques du Département sont les suivantes :

Dans l'article 2 (Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols) des dispositions générales du règlement, il sera rajouté :

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

Dans l'article 6 de toutes les zones du PLU à l'exception de la zone UA car non concernée et de la zone N4 réservée à la base militaire, il sera rajouté :

Sont interdits : toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du Domaine Public des routes départementales.

Dans l'article 3 (accès et voirie) de toutes les zones du PLU à l'exception de la zone N4 réservée à la base militaire, il sera écrit :

Les accès à la route départementale devront être regroupés au maximum, voire évités, et les accès par les voies communales, privilégiés.

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

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

En outre, des modifications sont apportées pour prendre en compte les distances de recul :

L'article UC 6 sera modifié comme suit :

- **15 m** minimum de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009; **RD 6113 et RD 168**).

L'article UD 6 sera modifié comme suit :

Les constructions seront implantées à :

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

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

- les véhicules devront être stationnés et stockés en dehors de la chaussée de la R.D.,

- l'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et sera proscrite sur la chaussée d'une R.D.,

- tout accès direct sur les routes à grande circulation est interdit, selon l'article 2.3. du Règlement Départemental de Voirie. Un seul accès n'est autorisé par unité foncière.

---> Emplacements réservés

ER n°2. Elargissement Rocade Nord-Ouest : le bénéficiaire en est le Département et non pas l'Etat.

Enfin, la RD 6009, mal nommée en page 79 du règlement (art. 1AUy3 accès et voirie (mention RN 9), cette dénomination est à corriger.

L'article UE 6 sera modifié comme suit :
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

L'article 1AUh 6 sera modifié comme suit :

- d) Lorsqu'elles bordent les RD 6009, 6113 et 168, dans ce cas, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.
- e) Lorsqu'elles bordent les autoroutes, dans ce cas, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.
- f) Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que les RD 6009, 6113 et 168), les constructions seront implantées à 15 m minimum de l'axe de celles-ci.

L'article 1AUy6 sera modifié comme suit :

- Les constructions seront implantées à :
- 100 m minimum de l'axe des autoroutes
 - 35 m minimum de l'axe de la RD 6009 et de la RD 6113 pour les habitations et 25 m minimum pour les autres constructions
 - 15 m minimum de l'axe des RD 68 et RD 607.

Les zones 2AU n'autorisent aucune nouvelle construction, les articles 2AU.6, 2AUh.6 et 2 AUy.6 correspondant à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne seront pas réglementés.

Il sera mentionné : Non réglementé.

L'article A.6 sera modifié comme suit :

Les bâtiments doivent être édifiés à une distance de :

- 100 m de l'axe des autoroutes,
- 75 m de l'axe des RD 6009, 6113 et 168,
- 15 m de l'axe des routes départementales (autres que la RD 6009, 6113 et 168),
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes ou prévues ouvertes à la circulation générale ainsi que des voies de desserte qui pourraient être établies en bordure des autoroutes ou des routes rapides.

<p>Avis du Grand Narbonne / SCOT</p> <p>Ces éléments s'inscrivent ainsi dans les orientations du SCOT en matière de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensification de l'axe narbonnais avec la réflexion menée sur les mesures de densifications et sur leur mise en œuvre sur des quartiers résidentiels. - Préservation des terres agricoles et naturelles dans leur diversité. - Maintien de l'économie agricole et viticole dans le cadre de la diversification et de la reconversion du bâtiment agricole. 	<p>Cette remarque sera intégré dans le CHAPITRE 1 - JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION du rapport de présentation de la 4^{ème} modification du PLU, dans un titre spécifique SCOT.</p>
<p>Avis de l'association ECCLA</p> <p>7/ La dernière modification concerne les modifications de règlements et de zonage des zones agricoles et naturelles pour désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Tel que rédigé dans le règlement, la limitation à 250m² s'applique évidemment à chaque construction du domaine, cette limitation peut donc trouver à s'appliquer plusieurs fois par domaine. Enfin, il n'est rien dit non plus sur les bâtiments de plus de 250m². Seule la limitation à 30% subsiste ou il n'y a pas d'autorisation d'extension ?</p>	<p>Les remarques relatives aux zones agricoles et aux extensions des domaines ont été reprises par le commissaire enquêteur.</p> <p>Des modifications réglementaires sont apportées au PLU en conséquence.</p> <p>Cf. paragraphes ci-dessous relatifs aux remarques du commissaire enquêteur.</p>
<p>Avis du SDIS</p>	<p>Les préconisations en faveur de la lutte contre les incendies seront intégrées dans le règlement comme demandé par le commissaire enquêteur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compléter les articles 4 du règlement du PLU de toutes les zones par un paragraphe concernant les réseaux incendie, d'ajouter un paragraphe feux de forêts (PPRIF) à l'article 6 des conditions générales et de créer à celles-ci un article 10 spécifique aux incendies de forêt et au débroussaillage, - créer, dans les annexes documentaires, un cahier consacré à la défense incendie.

Avis DDTM

* de clarifier la rédaction des articles Ns-1 et N2-1 du règlement (occupations ou utilisations du sols interdites) et d'insérer des dispositions relatives aux réseaux,

* de compléter le règlement en intégrant des dispositions spécifiques au risque incendie en zone A ou N en lien avec les changements de destinations qui pourraient être réalisés,

* de vérifier l'intérêt d'identifier les 57 domaines et compléter le chapitre sur les bâtiments

pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A ou N :

° en intégrant une description spécifique pour l'ensemble les domaines identifiés,

° en rappelant que les changements de destinations sont soumis à des dispositions particulières dans le cadre de l'application des plans de prévention des risques inondation et technologiques,

° en procédant ou complétant le diagnostic agricole permettant de répondre aux interrogations qui pourront être soulevées lors d'un projet de changement de destination,

° en produisant une étude d'incidence complémentaire permettant d'apprécier les enjeux et les incidences de changements de destination.

Les modifications ont été apportées au PLU pour prendre en compte les observations de la DDTM.

Les articles NS1 et N21 ont été clarifiés. Les réseaux ont été rajoutés. Le règlement a été complété pour prendre en compte les risques d'incendie. Cf réponses faites au commissaire enquêteur ci-dessous.

Concernant les domaines agricoles, les demandes formulées de la DDTM ont été prises en compte par l'ajout d'éléments notamment ceux issus de l'analyse étayée que la DDTM a fait sur les domaines dans le rapport de présentation de la modification 4 du PLU.

Le paragraphe sur les incidences sur l'environnement liées aux modifications apportées au règlement des zones agricoles et naturelles du PLU du CHAPITRE II sur Les incidences des changements apportés au PLU sur l'environnement a été complété :

Le changement de destination des domaines agricoles est une mesure qui aura des incidences positives sur l'environnement car elle permettra de diversifier les activités agricoles en vue de maintenir l'agriculture et la viticulture sur le territoire en période actuelle de déprise agricole.

L'abandon de l'activité agricole se répercute directement sur l'environnement car les terres ne sont plus entretenues impactant la qualité des paysages vecteurs du développement touristique et les risques d'incendie deviennent de plus en plus importants.

Par ailleurs, tous les projets seront contrôlés par la ville de Narbonne car les projets avec changement de destination nécessitent une autorisation d'urbanisme :

- Soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un Permis de construire est nécessaire.
- Soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une Déclaration préalable est exigée.

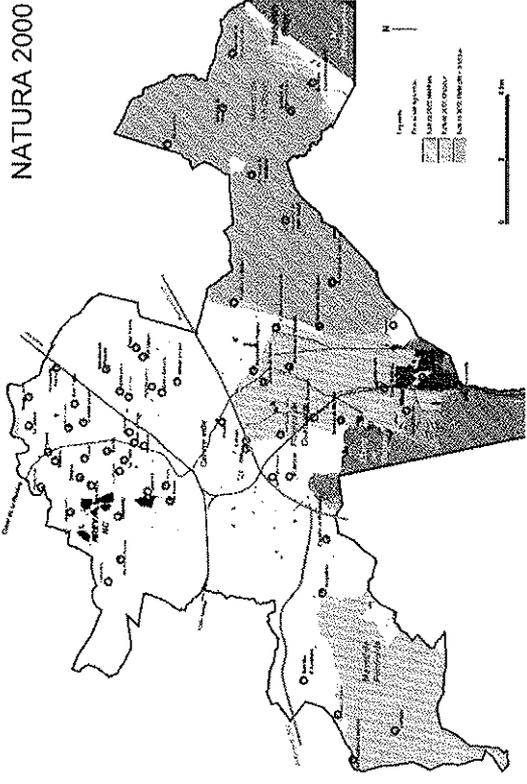
En outre, cette autorisation d'urbanisme ne sera délivrée qu'après l'accord (avis conforme) de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) en zone agricole et l'accord (avis conforme) de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Par ailleurs, sur l'ensemble des 58 domaines retenus, 52 sont soumis à des règles autres que celles de l'urbanisme et qui interdisent l'augmentation de la fréquentation du site.

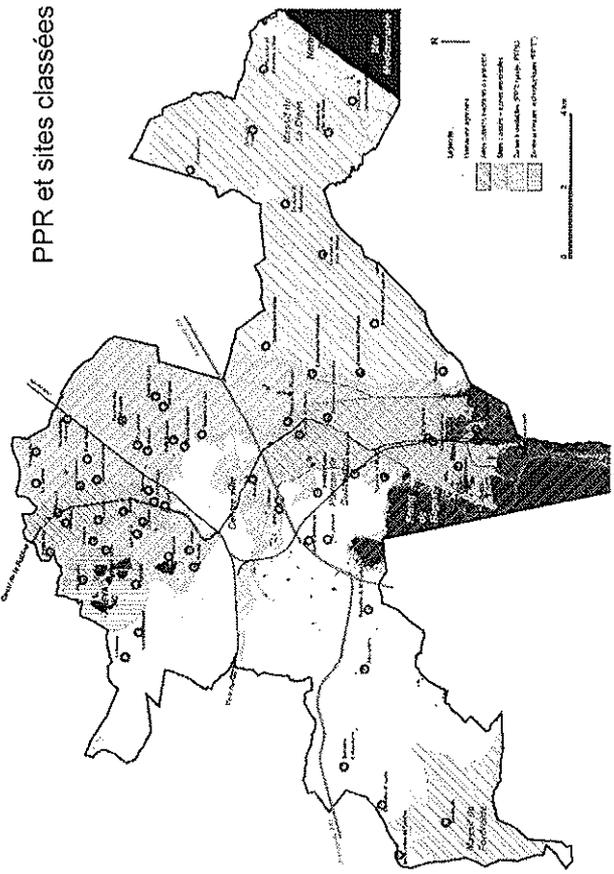
	<p>En effet, sur les 58 domaines, 41 sont en zone RI3 (aléa différencié dans le champ d'expansion des crues fluviales) d'un plan de prévention des risques d'inondation avec un règlement qui interdit l'augmentation de la fréquentation.</p> <p>Il s'agit des domaines suivants :</p> <p>Beaulieu, Licune, Rivage Haut, Malard le Vieux, Belvèze, Les Payres, Ricardelette, Neuve Fleich, Bougna, Ribayrol, Domaine des Pouzels, Cafforte, Boutès, Conil le Vieux, Capoulade, Poupou, Bi da Grand Condom Grand Vignes Gleizes, Pardeilhan Courneau Petit Vignes Craboules, Lamotte Petit Fidèle Terrisse Ricardelle, Livière Hnute Raon el Grand Beaupré Carbonnelle, La Prade, La Barque, Solferino, St Laurent (en limite), Grand Mandirac, Petit Mandirac, Grand Castelou, Petit Tournebelle et Grand Tournebelle.</p> <p>Il y a 3 domaines qui sont dans les périmètres dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Comurhex : domaines de Montaurès, de Resplandy et de Livière Haute.</p> <p>De plus, 31 domaines sont en site classé (Massif de Fontfroide, Massif de la Clape et abords du canal de la Robine en projet). Tout projet sur ces domaines est donc soumis à autorisation spéciale du Préfet pour les déclarations préalables et du Ministre pour les permis de construire. Il sera donc vérifié que ces projets ne portent pas atteinte au site classé.</p> <p>32 domaines sur les 58 sont en site Natura 2000 ou à proximité immédiate mais ils sont aussi en zone inondable ou en site classé. Tous les projets de changement de destination seront donc limités et contrôlés par l'administration dans la cadre de l'obtention de l'autorisation de l'urbanisme.</p> <p>En définitive, il n'y a que 10 domaines qui pourront faire l'objet de changement de destination avec augmentation limitée (en raison de l'application de la loi Littoral) de la capacité car non situés en zone à risque ou en site classé : domaine des Lebrettes, domaine d'Aussières, domaine d'Auris, domaine de St-Julien de Septime, domaine de Jonquières, domaine de Montplaisir (qui appartient à la commune), domaine Sainte Johannes, domaine St Jacques, domaine de Lunes et domaine du Grand Quatourze.</p> <p>De plus ces domaines sont en dehors des sites Natura 2000 à l'exception du domaine de Lunes touché par un site Natura 2000 de la directive Oiseaux. 2 domaines sont à proximité d'un site Natura 2000 : domaine d'Auris et domaine de Jonquières</p> <p>L'impact sur l'environnement lié à une augmentation de la fréquentation en raison des possibilités de changement de destination sera donc insignifiant.</p>
--	---

2 cartes localisant les domaines retenus par rapport aux PPRI, projet PPRI, PPR, sites classés et Natura 2000 sont rajoutées dans le rapport de présentation, au chapitre analysant l'impact sur l'environnement et dans le chapitre spécifique au changement de destination des bâtiments agricoles.

NATURA 2000



PPR et sites classés



L'alinéa de l'article 2 de la zone agricole qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles sera complété comme suit :

« le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans ou à proximité immédiate des massifs de Fontfroide ou La Clape, tout changement de destination qui aura pour conséquence l'augmentation de la vulnérabilité de personnes face aux incendies de forêts devra être accompagné de mise en place de mesures visant à limiter les conséquences possibles du feu.

A titre d'information : Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

L'alinéa de l'article 2 des zones naturelles qui concerne le changement de destination des bâtiments agricoles sera complété comme suit :

« le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et après l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle CDNPS).

A titre d'information : Pour les bâtiments agricoles identifiés qui se trouvent dans une zone à risque d'inondation ou technologique, se référer au règlement du plan de prévention des risques d'inondation ou des risques technologiques où des prescriptions sont énoncées pour ne pas aggraver la vulnérabilité.

Le chapitre des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination est modifié pour mentionner cet aspect :

Domaine du Plan de Finos : Les conditions de restauration de ce bâtiment entreront dans le cadre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme. L'essentiel des murs porteurs doit notamment subsister. Un dialogue avec les architectes des bâtiments de France devra être établi pour répondre aux prérogatives du site classé de la Clape, notamment la reconstitution des éléments patrimoniaux. De plus, tout projet

Le projet identifie également le domaine du « Plan de Finos » qui est à l'état de ruines. J'attire votre attention sur les conditions de restauration de ce bâtiment qui entreront dans le cadre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. L'essentiel des murs porteurs doit

notamment subsister. Par conséquent il serait opportun d'analyser si l'ensemble des bâtiments identifiés peuvent réellement faire l'objet d'une rénovation, notamment le bâtiment isolé. Les principales caractéristiques du bâtiment devront être conservées. Les contraintes qui peuvent peser en termes d'équipement et de raccordement aux réseaux publics méritent une analyse précise par la collectivité.

- Les domaines St Laurent et Cafforte apparaissent sur le plan d'ensemble mais ne font pas l'objet d'une identification précise dans le chapitre spécifique consacré aux bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Plusieurs remarques ont été faites par la DDTM sur le règlement du PLU.

créant de la surface de plancher sur ce domaine devra répondre à la notion d'extension limitée en application de la Loi Littoral. Les procédures adéquates devront être mises en place avec la ville et les services de l'Etat si un projet de restauration et de requalification devait voir le jour sur ce domaine.

**Le domaine de la Cafforte sera rajouté dans le chapitre spécifique consacré aux bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.
Le domaine de St Laurent sera supprimé du plan.**

Il sera rajouté dans l'article 2 dispositions générales du règlement que :

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

La référence à l'article L123-1 sera remplacée par l'article L.123-1-9 dans l'article 4 sur les adaptations mineures dans les dispositions générales du règlement.

L'article L 421-3 visé est erroné, il sera actualisé : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ».

L'article L111-3 du code de l'urbanisme ne fait plus référence à la notion de « sinistre », il sera réécrit.

Les articles R.111-14-2 et R.111-5 ont été modifiés par la réforme des autorisations d'urbanisme issue du décret du 5 janvier 2007. Ce sera rectifié dans le règlement du PLU..

	<p>Les articles 6 des zones UB, UD et LAUh font référence à la notion « de valeur ou de bon état » des bâtiments existants. Il faut souligner que cette notion est peu précise et peut être difficile à qualifier au moment de l'instruction. Ces termes seront donc supprimés.</p> <p>Les articles 6 des zones UB, UC, UD, UE, UPP et LAUh indiquent la possibilité d'édifier des constructions en retrait de l'alignement. les règles seront précisées pour les voiries privées.</p> <p>L'article 12 de la zone UB (secteur UBp) est erroné en raison de la référence à l'article L421-3 du code de l'urbanisme (modifié par la réforme de 2007) et de la référence à la participation (PNRAS) qui ne peut plus être exigée depuis le 1^{er} janvier 2015. Il sera rectifié</p> <p>L'article 12 de la zone UE précise que les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Or, l'article ne donne aucune prescription. La phrase sera supprimée.</p> <p>Zone UY : Dans l'article 6, il convient de préciser si les distances s'appliquent de l'axe de la voie ou de l'alignement. Ce sera rectifié.</p>
--	--

Réerves du commissaire enquêteur :

- la nécessité de rectifier l'erreur du règlement du PLU et compléter le règlement de chaque zones par les articles 15 et 16 tels que rédigés dans la réponse de la Mairie,

L'article 15 sera rédigé dans toutes les zones sauf la zone N4 (zone militaire) et les zones 2AU (vu que les nouvelles constructions y sont interdites).

ainsi :

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

1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

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

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

2) Gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

L'article 16 sera rédigé dans toutes les zones sauf la zone N4 (zone militaire) et les zones 2AU (vu que les nouvelles constructions y sont interdites).

<p>•la nécessité de supprimer la dent creuse UYBc de la ZAC de Bonne source,</p> <p>•la nécessité de préciser de façon indiscutable, pour les zones A et N, l'interdiction absolue de toute construction d'habitat ainsi que celui du stationnement des caravanes ou camping-cars,</p> <p>•la nécessité de préciser la limitation impérative de l'augmentation possible de surface pour les 51 domaines classés pour leurs qualités patrimoniales et architecturales.</p>	<p>ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p> <p>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.</p> <p>Le plan de zonage sera modifié : le secteur UYBc sera intégré dans le secteur UYBb3.</p> <p>Pour lever toute ambiguïté sur l'interdiction de nouvelle construction d'habitation en zone agricole, l'article A1 qui édicte ce qui est interdit dans ladite zone sera modifié par l'ajout de l'alinéa suivant : « toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite à l'exception des extensions visées à l'article 2. »</p> <p>Le règlement des zones naturelles sera modifié pour clarifier l'interdiction du stationnement de caravanes ou camping-cars groupés. L'alinéa « Le stationnement de caravanes isolées. » de l'article 1 des zones agricoles et naturelles, sera modifié ainsi : « Sont interdits : Le stationnement de camping-cars et de caravanes isolées ou groupées. »</p> <p>La surface des extensions limitées à 30 % de la surface de plancher existante s'appliquent bien à l'ensemble du domaine en zone agricole.</p> <p>Le changement de destination ne concerne que les constructions existantes.</p> <p>Le règlement de la zone agricole est modifié dans ce sens :</p> <p>Article A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone A, sont admis :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les adaptations mineures et la réfection des constructions existantes. - L'extension limitée à 30% de la surface de plancher existante <u>du groupe d'habitations formant un ensemble bâti ou un domaine agricole</u> sans dépasser un total de 250 m² de surface de plancher (surface existante et créée cumulée) <ul style="list-style-type: none"> * des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, * des bâtiments d'habitation dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
---	---

* des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- le changement de destination **dans l'emprise existante** des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

- les ouvrages, constructions et aménagements nécessaires au bon fonctionnement du réseau routier et du réseau ferré national dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les affouillements et les exhaussements du sol rendus nécessaires par tout projet d'infrastructure.

Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface de plancher qui ne compromettrait pas la qualité paysagère du site.

Les articles NS2, N2.2 et N3.2 (zones naturelles) seront aussi modifiés comme suit :

« Le changement de destination **dans l'emprise existante** des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement parce qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »

En outre, l'Article 9 portant sur le Changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial des dispositions générales du règlement a été rédigé dans le but de renseigner les pétitionnaires de la nécessité d'avoir l'accord (avis conforme) de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les articles UA3-UB3-JC3-UD3-UE3-UP3-UY3-1AUh3-1AUz3-A3-NS3-N2 3-N3 3-N4 3 sont complétés par ce paragraphe :

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

Il sera rajouté dans l'article 10 des dispositions générales et dans le cahier des prescriptions des voies annexé au PLU :

<p>•la nécessité de compléter les articles 4 du règlement du PLU de toutes les zones par un paragraphe concernant les réseaux incendie, d'ajouter un paragraphe feux de forêts (PPRIF) à l'article 6 des conditions générales et de créer à celles-ci un article 10 spécifique aux incendies de forêt et au débroussaillage,</p> <p>•la nécessité de créer, dans les Annexes documentaires, un cahier consacré à la défense incendie.</p>	<p>Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>Ces caractéristiques sont celles d'une voie engin :</p> <ul style="list-style-type: none"> - largeur : 3 mètres hors stationnement ; - force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m) - rayon intérieur : 11 mètres ; - sur largeur S=15/R dans les virages dont le rayon est inférieur ~ 50 mètres ; - Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres; -Pente inférieure à 15%. <p>De plus, et en aggravation, les voies:•et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Longueur minimale : 10 mètres ; - Largeur: 4 mètres hors stationnement ; - Pente inférieure à 10% ; - Résistance au poinçonnement : 80 N/cm' sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre. <p>Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...</p> <p>Les Articles UA4-UB4-UC4-UD4-UE4-UPp4-UY4-1AUh4-1AUy4-1AUz4-A4-NS4-N2 4-N3 4-N4 4 sont complétés par ce paragraphe :</p> <p><i>Défense contre l'incendie :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - « La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie dont les caractéristiques sont précisées dans l'article 10 des dispositions générales du présent règlement. <p>Un 10ème article spécifique est ajouté dans les dispositions générales du règlement qui s'intitulera : « Prévention des incendies, des feux de forêts et débroussaillage. »</p> <p>Il sera repris dans le cahier des prescriptions des voies annexé au PLU :</p> <p>Cet article sera rédigé ainsi :</p>
---	--

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

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. »

1 – Dans les zones urbaines et à urbaniser :

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

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

2 – Dans les zones industrielles, zones commerciales :

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

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

3 – En zone agricole ou naturelle :

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

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle;
 - Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Ou alors, par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

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

<ul style="list-style-type: none"> •la nécessité d'inscrire la zone de Sainte Louise sur les plans et de classer le domaine de Saint Jacques du Quatourze dans la liste des 51 domaines répertoriés, •la nécessité de modifier le règlement de la zone UY pour permettre à l'hôpital de construire un bâtiment contigu au bâtiment existant de ses archives, 	<p>L'article 6 des dispositions générales sera complété par un paragraphe qui traite des plans de prévention des risques d'incendie de feux de forêt.</p> <p><u>PPRIFF : des Plans de Prévention contre les Risques d'Incendie de Feux de Forêt sont l'étude sur le massif de Fontfroide. Le massif de la Clape et leurs abords. Tout projet situé dans ces secteurs devra prendre des mesures de protection adaptées contre les risques de feux de forêt mentionnées à l'article 10 du présent Titre.</u></p> <p>Le nom de Sainte Louise sera rajouté sur les plans de zonage du PLU comme demandé car il s'agit d'un secteur d'une vingtaine d'hectares clairement identifié au nord de la ville.</p> <p>Le nom de la RN 9 sera remplacé par celui de RD 6009 à la page 79 du règlement du PLU.</p> <p>Le domaine St Jacques sera rajouté à la liste des domaines répertoriés pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Afin de permettre l'extension du bâtiment des archives de l'hôpital sur la parcelle IK 963 aujourd'hui bloquée par l'application d'une bande de 50 m inconstructible depuis l'axe de l'autoroute, la commune intégrera la phrase qui a été proposée par le demandeur dans l'article UY6 à savoir :</p> <p>« 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. »</p>
--	--