

Lotissement « Le Clos de La Campana »

Lieu-dit « Les Abrassous Bas »

Ville de NARBONNE

RES3i

EXTRAIT PLAN LOCAL D'URBANISME

S O M M A I R E

1

Règlement – Zone 1AUh

p. 02

2

Extrait de la Matrice Cadastreale

p. 32

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ville de NARBONNE

PLAN LOCAL D’URBANISME

REGLEMENT

ZONE IAUh

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principalement résidentielle, qui sera ouverte à à court ou moyen terme. Elle est définie dans des sites non ou insuffisamment desservis par les réseaux divers, à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

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.

Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent de surcroît les conditions d'accès, la desserte en voirie dans la zone, les densités attendues ainsi que les modes d'alignement des nouvelles constructions et les espaces libres à aménager en espaces publics ou en espaces jardins privés.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Un secteur IAUh1** destiné à développer et à densifier un quartier résidentiel à Crabit.
- ▶ **Un secteur IAUh2** destiné à développer un quartier résidentiel pavillonnaire en assainissement autonome à Crabit, sur versants de collines.
- ▶ **Un secteur IAUh3** destiné à développer des quartiers résidentiels à Crabit-Bas.
- ▶ **Un secteur IAUh4** destiné à développer et à densifier des quartiers résidentiels à Saint-Hippolyte.
- ▶ **Un secteur IAUh5** destiné à développer un quartier résidentiel pavillonnaire en assainissement autonome à Crabit, sur versants de collines à densifier.
- ▶

ARTICLE IAUh .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IAUh.2.

ARTICLE IAUh .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques inondation (secteurs tramés sur le document graphique) :

- Les constructions ou installations **à condition que** les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les constructions et installations nouvelles **à condition que** leur destination, leur implantation, leur accessibilité et leur desserte en réseaux divers respectent les dispositions des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme). → *Sites particulièrement concernés : Tous les secteurs de la zone IAUh*
- Les constructions et installations nouvelles **à condition qu'**elles soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans chacune des tranches telles que définies dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) ;
- Les opérations d'aménagement respectant les objectifs de mixité sociale de l'habitat (application du 16° de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme) **à condition qu'au** moins 30 % de la surface de plancher soient affectés à la construction de logements sociaux, dès lors que les opérations d'aménagement génèrent plus de 600 m² de surface de plancher ;
- Les constructions, installations et ouvrages **à condition qu'**ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils présentent un intérêt collectif ;

- L'extension des constructions à usage d'habitation et d'activités **à condition** qu'elle ne fasse pas obstacle à l'aménagement futur de la zone et qu'elle soit limitée à **50 %** de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale (surfaces des anciennes et nouvelles constructions cumulées) ;
- Les constructions et installations à usage d'activités de services et de bureaux, **à condition** qu'elles ne génèrent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

ARTICLE IAUH .3 – ACCES ET VOIRIE

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

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public prévues dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) doivent être respectées.

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, 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.

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.

ARTICLE IAUH .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau

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

Les constructions situées au-dessus de la cote NGF 74 mètres devront être équipées au besoin d'un surpresseur.

2) Assainissement des eaux usées

► Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus

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

► Dans le secteur IAUh2 uniquement

En l'absence de réseau public d'assainissement à proximité (à moins de 100 mètres), les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires nationales et agréé par le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Il est rappelé que lors de la demande de permis de construire ou d'aménager, conformément aux articles R.431-16.c) et R.441-6.b) du Code de l'Urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'Assainissement Non Collectif (ANC) au regard des prescriptions réglementaires, prévues à l'article L.2224-8 III du Code Général des Collectivités Territoriales, devra être fourni. Dans le cadre de l'instruction par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la conformité de l'installation d'ANC, il pourra notamment être demandé une étude de sol, pour l'unité foncière concernée.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les principes de préservation ou d'aménagement d'espaces naturels destinés à servir d'exutoire ou à supporter les écoulements des eaux pluviales, prévus dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme), doivent être respectés.

Pour compenser l'imperméabilisation des sols et pour maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire de réaliser sur le terrain une rétention des eaux pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m², dès lors qu'aucune opération d'aménagement d'ensemble ou qu'aucune Orientation d'Aménagement et de Programmation ne le prévoient.

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, ...).

La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent garantir la réalisation et la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE IAUH .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

► Pour les secteurs IAUh1, IAUh3 et IAUh4

Non règlementé.

► Pour les secteurs IAUh2 et IAUh5

Les superficies minimales indiquées ci-dessous 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.

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

Dans le secteur IAUh5, une superficie minimum de 1500 m² est exigée pour préserver le caractère paysager des lieux et, le cas échéant, assurer dans de bonnes conditions l'assainissement autonome des constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions de constructions existantes ni à la construction d'annexes à ces constructions.

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

ARTICLE IAUH .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Dispositions générales

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévues dans le document graphique des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (contenues dans la pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) **prévalent et doivent être respectées**.

Les dispositions visant à créer un front bâti à l'alignement, représentées graphiquement sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** prévalent sur les règles édictées ci-dessous.

Le recul minimum de toute construction sur les voies et emprises publiques est fixé à 5 mètres de la limite d'emprise.

Les constructions seront implantées par ailleurs à :

- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 6009,
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise des routes départementales (autres que la RD 6009),
- 3 mètres minimum en bordure des zones de parking et des espaces verts, dans la mesure où ces zones seraient en retrait de l'alignement principal de la voirie.

2) Dérogations particulières

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

La surélévation et l'extension des constructions implantées différemment est possible. Dans ce cas, les constructions nouvelles seront sur le même recul ou devront respecter les reculs ci-avant énumérés.

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

La distance de la construction à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 mètre par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospect. Si la hauteur n'excède pas 0,6 mètre, 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 constructions à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée sans **être inférieure à 3 mètres** ($L = H \geq 3m$).

Si les façades qui se font vis-à-vis sont aveugles ou percées d'ouvertures n'éclairant pas de pièces principales, la distance peut être réduite de moitié sans **être inférieure à 3 mètres** ($L = H/2 \geq 3m$).

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 seuls secteurs IAUh1, IAUh3 et IAUh4

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

► **Dans le seul secteur IAUh2**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **30 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE IAUH .10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne s'applique pas aux éléments de superstructure (notion de « hors tout ») : souches de cheminée, cage d'ascenseur, éléments techniques (à l'exception des panneaux solaires et des éoliennes).

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.

Nonobstant les dispositions particulières ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour chaque possibilité d'implantation de bâtiments est fixée au document graphique des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme).

► **Dans les seuls secteurs IAUh1, IAUh2 et IAUh4**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **9 mètres jusqu'au faîtage (dans le cas de toiture à pans) ou jusqu'à l'acrotère (dans le cas de toit-terrasse), « hors tout »**.

► **Dans le seul secteur IAUh3**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **12,5 mètres jusqu'au faîtage (dans le cas de toiture à pans) ou jusqu'à l'acrotère (dans le cas de toit-terrasse), « hors tout »**.

ARTICLE IAUH .11 – ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

Les clôtures, constructions et autres modes d'occupation du sol peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

FAÇADES

- Pour les terrains situés en bordures des routes nationales ou de la RD 607 ou perceptibles depuis ces axes, les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

MATERIAUX

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

CLOTURES

- 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 soit par des grilles doublées de haies vives, soit par des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique et doivent s'intégrer à l'architecture environnante.
- Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1,2 mètre sont interdits. 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.
- Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.

PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires peuvent être autorisés :

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

PISCINES PERMANENTES

- Les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs devront s'intégrer au paysage.
- Les tons seront naturels.

2) Dérogations particulières

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 .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 places ou à la tranche supérieure.

1) Dispositions générales

Il est exigé :

a. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION COLLECTIVE

- De 0 à 140 m² de surface de plancher : 1 place minimum + 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- A partir de 140 m² de surface de plancher : 1 place minimum + 1,2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- Toute construction de logement collectif devra prévoir la réalisation d'un espace de stationnement destiné aux deux-roues, calculé sur la base de 2% de la surface de plancher avec une taille minimale de 2 m².
- Il sera en outre réservé pour toute opération de logement collectif un local pour accueillir les conteneurs de tri sélectif et ordures ménagères conformément aux dispositions précisées en annexes.
- Les logements sociaux ne peuvent déroger aux règles de stationnement mentionnées ci-dessus.

b. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE REALISEES HORS OPERATIONS GROUPEES DECRITES AU « C » CI-APRES

- 2 places de stationnement minimum par construction à usage d'habitation.

c. OPERATIONS GROUPEES**LOTISSEMENTS**

- 1 place de stationnement publique par lot.
- A l'intérieur de la propriété :
 - o 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher.
 - o 2 places de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher supplémentaire réalisées sur le lot.

GROUPES D'HABITATIONS

- 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies.
- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».
- Toute création de surface de plancher supplémentaire ultérieure nécessitera la réservation de 2 places de stationnement à l'intérieur de la propriété.

d. POUR LES BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITE

- 1 place minimum par tranche de 200 m² de surface de plancher.

e. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX ET DE SERVICES

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

f. POUR LES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS, LES CLINIQUES

- 1 place de stationnement pour 2 lits.

g. POUR LES MAISONS DE RETRAITE

- 1 place de stationnement pour 3 lits

h. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

COMMERCES DE PROXIMITE

- Si la surface de vente est supérieure à 50 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Au-delà de 1500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au plus égale à 1,5 fois la surface de vente de l'établissement.

AUTRES COMMERCES

- Le nombre de places sera déterminé suivant les besoins de l'activité.

i. POUR LES HOTELS ET RESTAURANTS

- 1 place de stationnement par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant au-delà de 10 chambres et / ou de 50 m² de salle de restaurant.

2) Cas particuliers

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. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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 non mentionnés ci-dessus.

ARTICLE IAUH .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement des espaces libres et les plantations prévues dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme) doivent être respectées.

Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10 % du terrain doit être traité en espace libre commun, clairement agencé entre tous les lots, et plantés.

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.

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IAUH .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

► **Dans les secteurs IAUh1**

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) applicable est fixé à 0,25.

► **Dans le seul secteur IAUh2 et IAUh5**

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) applicable est fixé à 0,15.

► **Dans les secteurs IAUh3 et IAUh4**

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) applicable est fixé à 0,5.

ARTICLE IAUH .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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

2) **Plus-value écologique**

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

3) **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 en dehors du cadre des programmes d'ensemble (ZAC, lotissements, groupes d'habitation, ...) et 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.

Les constructions édifiées sur des terrains inclus dans des programmes d'ensemble (ZAC, lotissements, groupes d'habitation...) ne sont pas concernées dans la mesure où le programme d'ensemble prévoit des dispositions en faveur d'une maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

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

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

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

Non règlementé.

ZONE IAUy

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'activités économiques, qui sera ouverte à court ou moyen terme. Elle est définie dans des sites non ou insuffisamment desservis par les réseaux divers, à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone rassemble plusieurs types d'activités : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts, bureaux. Les constructions à usage d'habitation autorisées dans cette zone sont soumises à des conditions : les logements de fonction dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone sont ainsi tolérées.

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.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent de surcroît les conditions d'accès, la desserte en voirie dans la zone ainsi que les modes d'alignement des nouvelles constructions et les espaces libres à aménager.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Un secteur IAUy1** destiné à développer le tissu économique artisanal de Narbonne sur le secteur de Cap-de-Pla Nord et de Saint-Roch.
- ▶ **Un secteur IAUy2** destiné à développer le tissu économique du quartier de l'aérodrome.

ARTICLE IAUy .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IAUy.2.

ARTICLE IAUy .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques inondation (secteurs tramés sur le document graphique) :

- ▶ **Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus**
 - Les constructions ou installations **à condition que** les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
 - Les constructions et installations nouvelles **à condition que** leur destination, leur implantation, leur accessibilité et leur desserte en réseaux divers respectent les dispositions des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme). → *Sites particulièrement concernés : Tous les secteurs de la zone IAUy*
 - L'extension des constructions à usage d'activités existantes **à condition qu'**elle ne fasse pas obstacle à l'aménagement futur de la zone ;
 - Les constructions, installations et ouvrages **à condition qu'**ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils présentent un intérêt collectif.

► **Dans le secteur IAUy1, en plus des dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone**

- Un seul logement de fonction **à conditions** qu'il soit lié à l'activité professionnelle **et qu'il** soit intégré au bâtiment professionnel ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation **à conditions** qu'elle ne fasse pas obstacle à l'aménagement futur de la zone **et qu'elle** soit limitée à **50 %** de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale (surfaces des anciennes et nouvelles constructions cumulées) ;
- Les installations classées soumises à autorisation **à conditions** qu'elles soient implantées sur des terrains d'une surface minimum de 5 ha **et que** les nuisances puissent être prévenues par des prescriptions techniques prises en application de la législation en vigueur.

► **Dans le secteur IAUy2, en plus des dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone**

- Les constructions et installations ainsi que leurs annexes, **à conditions** qu'elles soient nécessaires aux activités aéronautiques **et qu'elles** n'aient pas un usage d'habitation (logements de fonction compris).

ARTICLE IAUy .3 – ACCES ET VOIRIE

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

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, de telle sorte que les véhicules, notamment de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, puissent faire demi-tour. L'emprise des voies ne saurait être inférieure à 3 mètres et lorsque les voies se terminent en impasse, une aire de retournement sera réalisée.

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.

Aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD 6009 et sur la rocade de Narbonne.

ARTICLE IAUy .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 des 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 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.

3) Assainissement des eaux usées domestiques

Pour les constructions, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

Toutefois, dans le secteur IAUy2, non raccordables au réseau, un assainissement particulier sera exécuté sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

4) Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

5) Autres réseaux

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

La conception et l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles doivent garantir la réalisation et la pérennité de plantations d'alignement comportant des arbres de haute tige.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE IAUy .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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.

ARTICLE IAUy .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum de toute construction sur les voies et emprises publiques est fixé à **5 mètres** de la limite d'emprise.

Les constructions devront être implantées à minimum :

- 35 mètres de l'axe de la RD 6009 et 6113
- 10 mètres de la limite d'emprise des voies départementales (autres que les RD 6009 et 6113)

La surélévation et l'extension des constructions implantées différemment est possible. Dans ce cas, les constructions nouvelles seront sur le même recul ou devront respecter les reculs ci-avant énumérés.

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 IAUy .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de la construction à la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

Toutefois, des constructions sur limite pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque :

- la circulation est aisément assurée le long de la limite séparative opposée,
- la construction s'adosse à une construction existante en bon état.

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

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 8 mètres. ($L = H \geq 8m$).

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 IAUy .9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder **50 %** de la superficie du terrain.

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

ARTICLE IAUy .10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne s'applique pas aux éléments de superstructure (notion de « hors tout ») : souches de cheminée, cage d'ascenseur, éléments techniques (à l'exception des panneaux solaires et des éoliennes).

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 15 mètres jusqu'au faîtage (dans le cas de toiture à pans) ou jusqu'à l'acrotère (dans le cas de toit-terrasse), « hors tout ».

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 IAUy .11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Les clôtures, constructions et autres modes d'occupation du sol peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FAÇADES

- Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra prendre en compte la covisibilité avec les axes routiers et sera étudié de manière à adoucir l'impact visuel depuis les axes routiers et ferroviaires.

MATERIAUX

- Le choix des matériaux, des couleurs et des formes sera prépondérant.
- 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 bâtiments devront présenter un aspect harmonisé. Une attention particulière devra être portée à la nature et à la couleur des matériaux utilisés en façade et en toiture, au traitement des enseignes et pré-enseignes ainsi qu'au traitement des espaces non bâtis.

LOGEMENTS DE FONCTION

- Les éventuels logements de fonction seront situés côtés opposés aux axes routiers et ferroviaires.

ESPACES DE STOCKAGE ET AIRES DE STATIONNEMENT

- L'implantation des installations seront étudiés pour rejeter au maximum les dépôts ou aires de stockage sur la façade opposée à la façade sur la voie publique.
- Toutefois les dépôts ou aires de stockage sont autorisés le long de la façade donnant sur la voie publique, **à condition qu'**ils soient bordés d'un mur écran d'une hauteur suffisante pour les masquer. Une attention particulière devra être portée au traitement du mur écran qu'il soit végétal ou non.
- Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Les abords seront traités de façon à former un écran visuel pour les espaces publics et les lots voisins.

CLOTURES

- La hauteur maximale des murs bahuts ne devra pas excéder 1 mètre.
- Les murs pleins sont interdits.
- Les clôtures doivent être constituées soit par des grilles doublées de haies vives, soit par 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.
- Elles seront réalisées de façon sobre et avec un nombre limité de matériaux. Le long d'une même voie, et dans un souci d'homogénéité, des contraintes d'ordonnancement pourront être imposées.
- Des prescriptions particulières peuvent être édictées sur les parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages afin d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

PISCINES PERMANENTES

- Les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs devront s'intégrer au paysage.
- Les tons seront naturels.

2) Dérogations particulières

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 IAUy .12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

1) Dispositions générales :

Il est exigé :

a. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION INDIVIDUELLE

- 2 places de stationnement minimum par construction à usage d'habitation.

b. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

c. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

- 1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.
- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

d. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX

- Si la surface de vente est inférieure ou égale à 800 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
- Au-delà de 800 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 5 emplacements par 100 m² de surface de plancher de l'établissement.
- Au-delà de 1 500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera comprise entre 1,45 fois et 1,5 fois la surface de plancher du ou des bâtiments affectés au commerce.

e. POUR LES HOTELS ET LES RESTAURANTS

- 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

2) Cas particuliers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles les établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE IAUy .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les lotissements et groupes d'habitations réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 1 ha, un minimum de 10 % du terrain doit être traité en espace libre commun, clairement agencé entre tous les lots, et plantés avec des essences adaptées au climat méditerranéen.

Pour 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 adaptées au climat méditerranéen.

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

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IAUy .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) applicable est fixé à **0,6**.

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

ARTICLE IAUY .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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

2) Plus-value écologique

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires

3) 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.

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

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

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

Non règlementé.

ZONE IAUz

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation d'activités industrielles, qui sera ouverte à court ou moyen terme. Elle est définie dans des sites non ou insuffisamment desservis par les réseaux divers, à la périphérie immédiate des zones présentant une capacité d'équipement suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Certains secteurs font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre du **Plan de Prévention du Risque Technologique de la Comurhex et du Plan de Prévention des Risques d'Inondation des Basses Plaines de l'Aude**. Il convient de limiter 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.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) fixent de surcroît les conditions d'accès, la desserte en voirie dans la zone ainsi que les modes d'alignement des nouvelles constructions et les espaces libres à aménager.

ARTICLE IAUz .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IAUz.2.

ARTICLE IAUz .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de prise en compte des dispositions du Plan de Prévention du Risque Technologique de la Comurhex et des Plans de Prévention des Risques (secteurs tramés sur le document graphique) :

- Les constructions ou installations **à condition que** les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- Les constructions et installations nouvelles **à condition que** leur destination, leur implantation, leur accessibilité et leur desserte en réseaux divers respectent les dispositions des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (pièce n°3 du dossier de Plan Local d'Urbanisme). → *Sites particulièrement concernés : Tous les secteurs de la zone IAUz*
- Les constructions, extensions ou rénovations de constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt, **à condition qu'**elles soient conformes à la vocation de la zone industrielle, et compatibles entre elles ;
- Les constructions, installations et ouvrages **à condition qu'**ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils présentent un intérêt collectif.
- 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.

ARTICLE IAUZ .3 – ACCES ET VOIRIE

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

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, 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.

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.

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 des 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 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.

3) Assainissement des eaux usées domestiques

Pour les constructions, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

4) Assainissement des eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe.

5) autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles devront être installées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

ARTICLE IAUZ .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IAUZ .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance de la construction aux limites d'emprise des voies publiques ou privées communes sera égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

En bordure de la RD 169 (Route de Malvezy), 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 la construction à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 5 mètres ($L = H/2 \geq 5m$).

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 constructions doivent être implantées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées de la construction voisine par une distance au moins égale à la hauteur prise à l'égout de la plus élevée sans être inférieure à 8 mètres ($L = H \geq 8m$).

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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Elle ne s'applique pas aux éléments de superstructure (notion de « hors tout ») : souches de cheminée, cage d'ascenseur, éléments techniques (à l'exception des panneaux solaires et des éoliennes).

Cette hauteur maximale se calcule « hors tout », c'est-à-dire **jusqu'au faîtage** (dans le cas de toiture à pans) **ou jusqu'à l'acrotère** (dans le cas de toit-terrasse).

La hauteur des constructions ne peut excéder **18 mètres « hors tout »**.

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 .11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Dispositions générales

Les clôtures, constructions et autres modes d'occupations du sol peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

MATERIAUX

- 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.

FAÇADES

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

COUVERTURES

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

CLOTURES

- Elles seront réalisées de façon sobre et avec un nombre limité de matériaux. Le long d'une même voie, et dans un souci d'homogénéité, des contraintes d'ordonnancement pourront être imposées.
- Pour des raisons de sécurité, des clôtures en murs pleins pourront être autorisées.

PISCINES PERMANENTES

- Les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs devront s'intégrer au paysage.
- Les tons seront naturels.

2) Dérogations particulières

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 .12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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.

Il est exigé :

a. POUR LES LOGEMENTS DE FONCTION

- 2 places de stationnement minimum par construction à usage d'habitation.

b. POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAU ET DE SERVICES

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.

C. POUR LES ETABLISSEMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS

- 1 place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.
- Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à 1 place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

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.

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IAUz .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) applicable est fixé à 0,6.

ARTICLE IAUz .15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

3) 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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

4) Plus-value écologique

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires

5) 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.

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

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

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

Non réglementé.

ZONE IIAUh

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, non ouverte au développement. **Cette zone pourra être ouverte par voie de modification du Plan Local d'Urbanisme.**

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- ▶ **Un secteur IIAUh** à vocation d'habitat situé dans les secteurs de Bagatelle et de Turcy.
- ▶ **Un secteur IIAUhp**, proche du rivage (Loi Littoral) et destiné à développer des quartiers résidentiels mais aussi des équipements touristiques et para-médicaux à Narbonne-Plage (secteur Les Karantes).

ARTICLE IIAUH .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IIAUh.2.

ARTICLE IIAUH .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques (secteurs tramés sur le document graphique) :

- ▶ **Dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus**
 - Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils présentent un intérêt collectif, **à condition** qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- ▶ **Dans le secteur IIAUh, en plus des dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone**
 - L'extension ou la surélévation des constructions et activités existantes **à conditions** :
 - **qu'elle** ne soit pas incompatible avec l'aménagement futur de la zone **et**,
 - **qu'elle** ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher après réalisation (anciennes et nouvelles constructions cumulées).

ARTICLE IIAUH .3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La surélévation et l'extension des constructions seront sur le même recul que celui de la construction existante.

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 IIAUH .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de la construction à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

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 IIAUH .8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IIAUH .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUH .15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

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

Non réglementé.

ZONE IIAUy

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique, non ouverte au développement, située dans le secteur de Saint-Roch. **Cette zone pourra être ouverte par voie de modification du Plan Local d'Urbanisme.**

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

ARTICLE IIAUY .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IIAUY.2.

ARTICLE IIAUY .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques (secteurs tramés sur le document graphique) :

- les constructions et ouvrages à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics et qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE IIAUY .3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La surélévation et l'extension des constructions seront sur le même recul que celui de la construction existante.

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 IIAUY .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La surélévation et l'extension des constructions seront dans le prolongement du bâtiment existant.

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 IIAUY.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IIAUY .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE IIAUY .15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

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

Non règlementé.

ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone d'urbanisation future dont la vocation et le schéma d'aménagement ne sont pas définis. **Cette zone pourra être ouverte par voie de révision du Plan Local d'Urbanisme.**

Les sites concernés sont ceux de Sainte Louise, de Saint Victor et du Rec de Veyret.

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

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que sous les conditions suivantes :

- Préservation de la capacité du champ d'expansion des crues ;
- Vérification que l'urbanisation de la zone ne concourt pas à augmenter la hauteur d'eau sur les zones construites avoisinantes ;
- Conception des bâtiments leur permettant de limiter leur vulnérabilité à l'inondation ;
- Mise hors d'eau des accès de la zone (routiers et piétons) ;
- Réalisation d'une étude des dangers en ce qui concerne la zone IIAU à l'aval du barrage de Cap de Pla, concluant à la possibilité d'ouvrir la zone à l'urbanisation.

ARTICLE IIAU .1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnées à l'article IIAU.2.

ARTICLE IIAU .2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, sous réserve de prise en compte des dispositions des Plans de Prévention des Risques (secteurs tramés sur le document graphique) :

- L'extension ou la surélévation des constructions et activités existantes **à conditions** :
 - o **qu'**elle ne soit pas incompatible avec l'aménagement futur de la zone **et**,
 - o **qu'**elle ne soit pas supérieure à 50 % de la surface de plancher existante sans dépasser 250 m² de surface de plancher après réalisation (anciennes et nouvelles constructions cumulées) ;
- Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou présentant un intérêt collectif et les aires provisoires de grand passage **à condition qu'**ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ;

ARTICLE IIAU .3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La surélévation ou l'extension des constructions existantes doivent s'implanter dans la continuité des bâtiments existants.

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter sans référence à l'alignement.

ARTICLE IIAU .7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance de la construction à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3m$).

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 IIAU .8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet doit faire l'objet de plantations pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

ARTICLE IIAU .14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ARTICLE IIAU .15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

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.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Tout projet portant atteinte à la biodiversité devra proposer des mesures compensatoires.

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

Non réglementé.

LEXIQUE DES TERMES TECHNIQUES

Les définitions suivantes s'appliquent à l'ensemble des règlements de zones. A l'exception des définitions extraites des codes en vigueur, elles n'ont pas de portée réglementaire et sont données à titre informatif.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

ACROTERE (MUR ACROTERE)

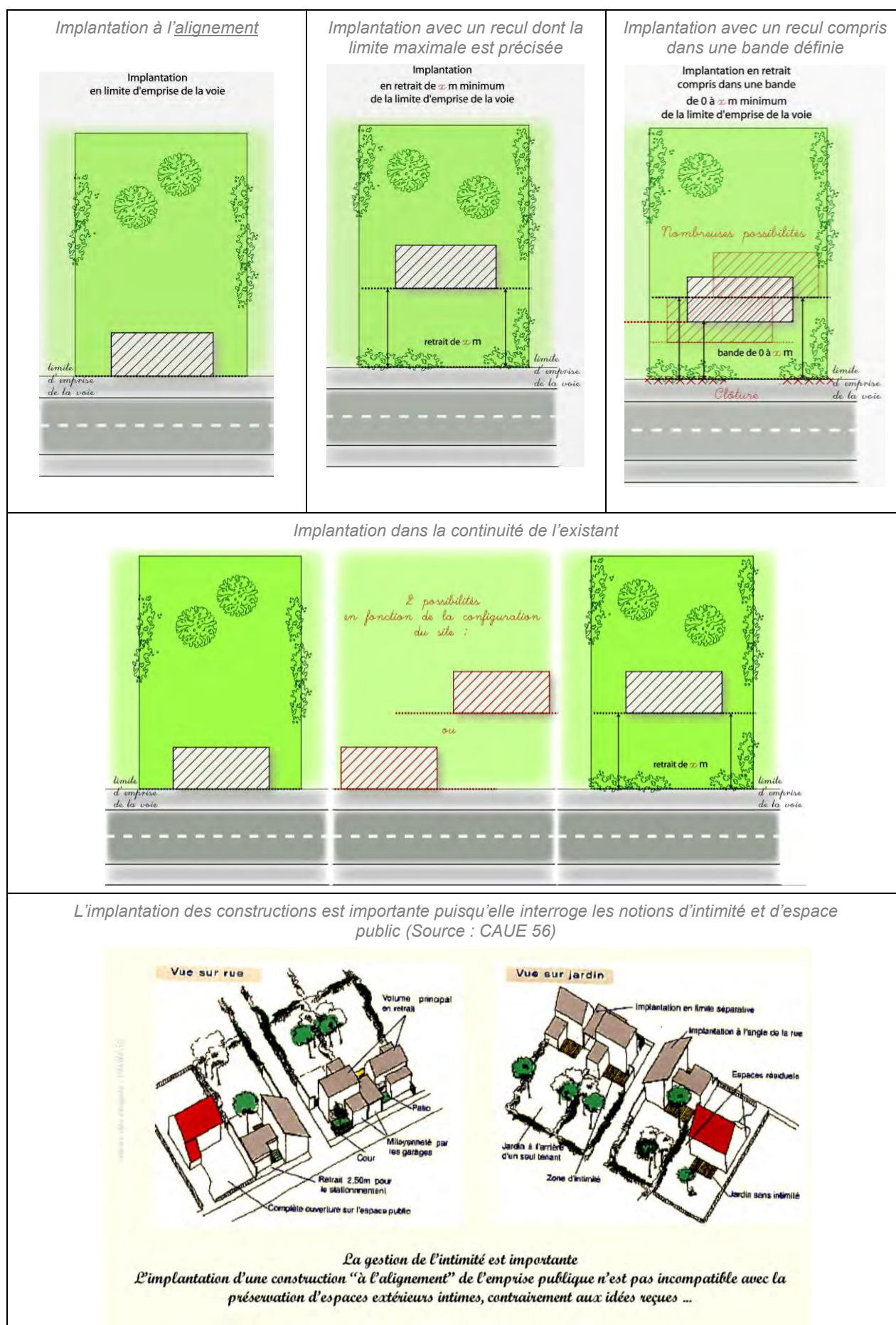
Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

Article L. 112-1 du Code de la Voirie Routière

- » L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.
- » (...) L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un.
- » En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».



ANNEXE (CONSTRUCTION ANNEXE)

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés du bâtiment principal constituant des dépendances, situés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines, etc. ...et sans création de logement supplémentaire.

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, piscines, etc. ... Les annexes peuvent être intérieures ou extérieures au logement.

~ Arrêté du 9 mai 1995, modifié par l'arrêté du 10 mai 1996 du ministre en charge du logement (pris en application des articles R 331-10 et R 353-16-2° du Code de la Construction et de l'Habitation)

~ « Les surfaces réservées à l'usage exclusif de l'occupant du logement et dont la hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 mètre. Elles comprennent : les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias, les vérandas et, dans la limite de 9 m², les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré ».

Annexes intérieures au logement : buanderies, débarras, séchoirs, celliers, ... Elles sont comptées dans le calcul de la surface habitable.

~ Article R.111-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

~ Ce sont des pièces de service au même titre que les « cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance » : elles font donc partie de la surface habitable du logement.

Annexes extérieures au logement : séchoirs, celliers, ... Elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface habitable.

Prise en compte d'une annexe dans le calcul des surfaces : La surface des celliers et séchoirs est décomptée en tant que surface annexe quand ces pièces sont extérieures au logement, c'est-à-dire quand on ne peut y pénétrer directement depuis le reste du logement et que, pour y accéder, on est obligé de passer par un milieu extérieur, milieu qui peut être une partie commune (en logement collectif), un garage (en logement individuel) ou un lieu ouvert (coursive, jardin). En cas de doute, il convient de regarder si le traitement de la pièce se rapproche de celui d'une annexe (parpaings apparents, sol simplement ragréé, absence de plafond, toiture apparente, etc.) ou de celui d'une pièce habitable (par exemple un cabinet de toilette). Les surfaces utilisées pour le stationnement des véhicules ne font pas partie des surfaces annexes, quelle que soit leur nature (stationnement en surface ou garage construit en superstructure ou sous-sol).

BIOCLIMATISME

La démarche s'attache à trouver une adéquation entre l'habitat, le comportement des occupants et le climat, pour réduire au maximum les besoins de chauffer ou de climatiser. Une démarche bioclimatique se développe sur quatre axes : capter la chaleur, la transformer, la diffuser et la conserver.

Construction bioclimatique : Un habitat bioclimatique est un bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air. Une maison chauffée grâce à l'énergie solaire (active ou passive) ne constitue pas forcément une maison bioclimatique. En réalité, il y a autant de façons de construire une maison bioclimatique qu'il y a de projets. Si le chauffage est un élément majeur associé au concept du bioclimatisme (parce qu'il est concret et visible), il est important de rappeler qu'il n'est pas le seul élément lié à ce concept :

- L'implantation et l'orientation du bâtiment sont importantes ;
- L'architecture et la distribution intérieure jouent un rôle non négligeable ;
- Le choix des matériaux, leur disposition respective, leur couleur, ... sont à prendre en considération dans la qualité du projet.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

~ Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme

~ « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. »

Le Coefficient d'Emprise au Sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain objet de la demande. Lorsque le terrain est partiellement atteint par une servitude de voirie, la surface du terrain prise en compte est celle qui reste hors emprise de cette servitude.

Le CES n'est pas défini par le Code de l'Urbanisme. Sa définition est laissée à l'appréciation du PLU.

Dans le présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres dessus du sol naturel avant travaux. Les piscines enterrées de plus de 0,6 mètre ainsi que les terrasses dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre sont en revanche intégrées dans cette emprise ainsi que les allées et accès non perméables.

Dans le cas où un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au *pro-rata* de la surface du terrain présente dans chacune des zones.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 définit la notion d'emprise au sol utilisée en complément de la surface de plancher pour déterminer si un projet de construction n'est soumis à aucune formalité au titre du droit de l'urbanisme, requiert une déclaration préalable ou doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Le Coefficient d'Occupation des Sols des constructions est défini par le Code de l'Urbanisme et permet d'évaluer la densité en milieu urbain :

- Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD))
- « Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 (1) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées. »

CONSTRUCTION PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DESTINATION (CHANGEMENT DE DESTINATION)

Le changement de destination s'entend des changements qui interviennent entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, exploitation forestière, entrepôt.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

ESSENCE LOCALE (PLANTATION)

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

EXTENSION (D'UNE CONSTRUCTION)

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

GABARIT (D'UNE CONSTRUCTION)

Le gabarit d'une construction correspond aux dimensions du bâtiment et aux rapports qu'elles entretiennent entre elles. Différents paramètres permettent de quantifier une dimension et de qualifier un gabarit de bâtiment : longueur d'une façade, hauteur, surface au sol, etc.

GRILLES ET GRILLAGES

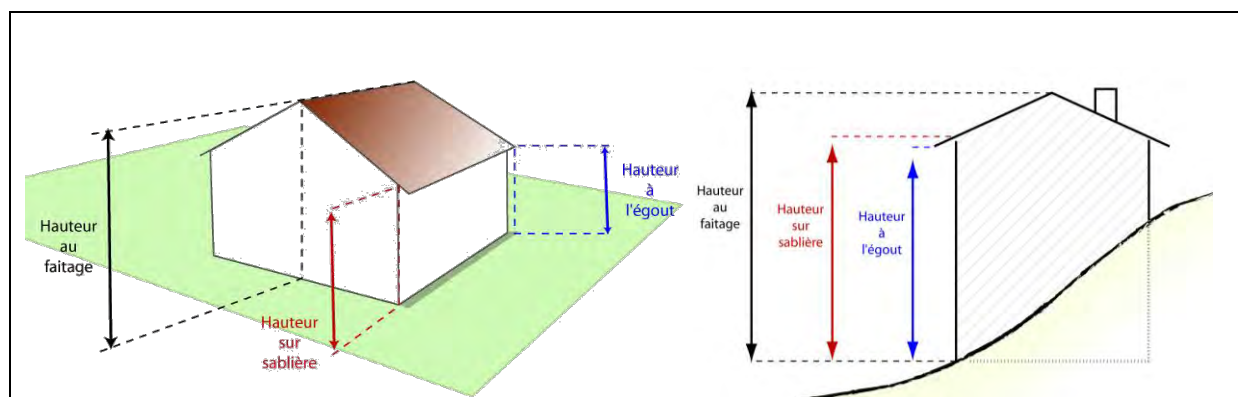
Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

HAUTEUR (D'UNE CONSTRUCTION)

La hauteur n'est pas définie par le Code de l'Urbanisme. Sa définition est laissée à l'appréciation du PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux). La hauteur des constructions est mesurée le long d'une façade jusqu'à un repère défini : « hauteur au faîtage », « hauteur à l'égout », « hauteur à l'acrotère », « hauteur sous sablières », etc.

La « hauteur hors tout » exclut du calcul de la hauteur les parties du bâtiment telles que les ouvrages techniques, les cheminées, les conduits d'aération, cages d'ascenseurs, etc. Elle est surtout utilisée dans le cas de toiture-terrasse.



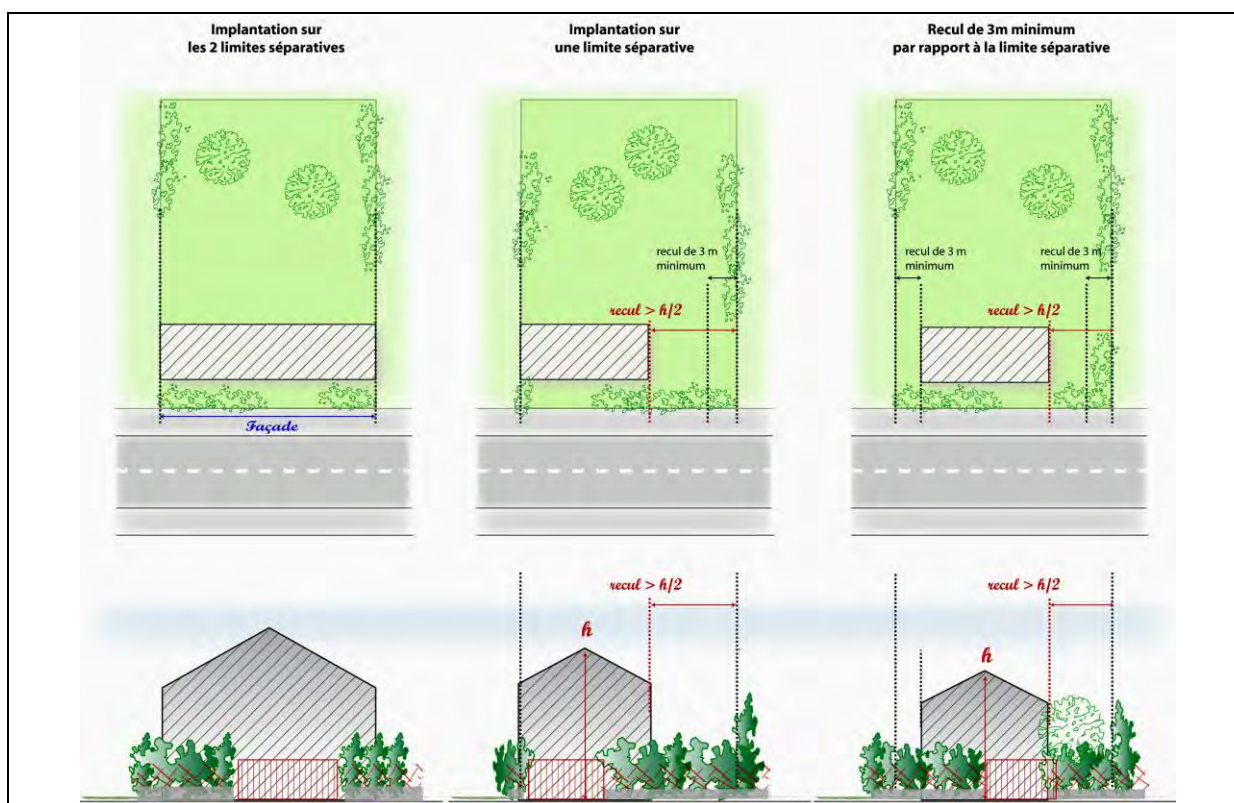
IMMEUBLE COLLECTIF OU HABITATION COLLECTIVE

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 2 logements et plus.

LIMITE SEPARATIVE

La limite séparative est une frontière, matérialisée ou non par des bornes de repère (bornage), à la cote des sols existants, délimitant la surface d'une propriété, en sorte que, lorsqu'on la franchit, on pénètre sur la propriété du voisin ou sur le domaine public. Ces limites forment ainsi un découpage du territoire en parcelles numérotées de propriétés foncières qui sont répertoriées sur le cadastre.

Voir aussi : Articles 671 à 680 du Code Civil

**LOGEMENT OU HABITATION****Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

LOGEMENT SOCIAL, LOGEMENT AIDE**Article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« L'aide personnalisée au logement est accordée au titre de la résidence principale, quel que soit le lieu de son implantation sur le territoire national. Son domaine d'application comprend :

- 1° Les logements occupés par leurs propriétaires, construits, acquis ou améliorés, à compter du 5 janvier 1977, au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret ;

- 2° Les logements à usage locatif appartenant à des organismes d'habitations à loyer modéré ou gérés par eux ou appartenant aux bailleurs du secteur locatif définis au quatrième alinéa de l'article 41 ter de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété des **logements sociaux** et le développement de l'offre foncière, ou appartenant à d'autres bailleurs, à condition que les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;
- 3° Les logements à usage locatif construits, acquis ou améliorés à compter du 5 janvier 1977 au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont déterminées par décrets ainsi que les logements à usage locatif construits à compter du 1er octobre 1996 ayant bénéficié d'une décision favorable dans des conditions fixées par le présent code ; l'octroi de ces aides ou de la décision favorable est subordonné à l'engagement pris par les bailleurs de respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;
- 4° Les logements à usage locatif construits ou améliorés après le 4 janvier 1977 dans des conditions fixées par décret et dont les bailleurs s'engagent à respecter certaines obligations définies par décrets et précisées par des conventions régies par le chapitre III du présent titre ou par la section 3 du chapitre Ier du titre II du présent livre ; celles-ci doivent être conformes à des conventions types annexées aux décrets ;
- 5° Les logements-foyers de jeunes travailleurs et les logements-foyers assimilés dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat aux logements mentionnés aux 2° et 3° ci-dessus, dès lors qu'ils font l'objet des conventions régies par le chapitre III du présent titre ;
- 6° Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans des conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, lorsque ces logements ont été construits, améliorés ou acquis et améliorés au moyen de formes spécifiques d'aides de l'Etat ou de prêts dont les caractéristiques et les conditions d'octroi sont fixées par décret. »

PLACE DE STATIONNEMENT

Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 mètres pour la largeur et de 4,50 mètres pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manœuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

PROSPECT

On appelle prospect, l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives. Sa distance est constituée par la mesure de l'horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

RECU OU RETRAIT

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être :

- L'axe de la voie,
- L'alignement,
- La limite parcellaire.

REHABILITATION

La réhabilitation est une remise aux normes avec le respect des parties anciennes. Elle consiste notamment à apporter à un bâtiment ancien le confort avec les normes d'aujourd'hui : isolation thermique, isolation acoustique, étanchéité, électricité, etc.

RENOVATION

La rénovation est la remise au neuf d'un bâtiment existant généralement ancien, avec des matériaux neufs.

RESTAURATION

La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère par l'emploi des matériaux d'origine selon les techniques d'époque.

SURFACE DE PLANCHER

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

- « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Il s'agit d'un bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant.

TOIT-TERRASSE (TOITURE-TERRASSE)

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005

- « Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».