

# Ville de NARBONNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

### ZONE 1AUh

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



## ZONE 1AUh

**Caractère de la zone :**

Cette zone est à vocation principale d'habitat dans des secteurs non ou insuffisamment desservis.

Elle comprend les secteurs suivants :

- 1AUh1 correspondant à l'extension urbaine à densité moyenne des quartiers de Crabit, de la Coupe et des Collines de Réveillon,
- 1AUh2 correspondant à l'extension urbaine du quartier de Crabit et des Amarats à densité faible,
- 1AUh3 correspondant à la partie basse des Collines de Réveillon composée de collectifs et le secteur de Sainte Louise,
- 1AUh4 correspondant à l'extension urbaine sur le haut des versants du secteur de Montplaisir et de la ZAC de Réveillon au Sud de Narbonne,
- 1AUhp correspondant à la seule extension urbaine de Narbonne Plage au lieu-dit Les Karantes dans la limite de 20 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1AUh5 correspondant à l'extension urbaine du secteur des Geysnières

*Se reporter au cahier des charges de la ZAC Les Collines de Réveillon pour toute autorisation d'urbanisme demandée dans les secteurs 1AUh1, 1AUh3 et 1AUh4 situés dans le périmètre de cette ZAC.*

**Article 1AUh 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et les occupations du sol incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les garages collectifs de caravanes, les campings-caravanings et le stationnement de caravanes isolées visés aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs visés aux articles R.444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions légères de loisirs,
- Les constructions industrielles,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent (éoliennes).
- Les constructions et extensions de bâtiments à usage agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matières fermentescibles, etc.).
- Les constructions à usage d'activités.
- toutes excavations et exhaussements à moins de 5 m de la limite du domaine public des routes départementales.

Dans les secteurs 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3 uniquement : les constructions commerciales dont la surface de vente excède 300m<sup>2</sup> par cellule commerciale.

Dans le secteur 1AUh4 : les constructions commerciales.

**Article 1AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous conditions :

Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article 1AUh 1 notamment les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de service, d'équipement collectif,

l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes même en l'absence de raccordement aux réseaux d'assainissement, etc.

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

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

En secteur 1AUhp uniquement :

Les équipements médicaux et paramédicaux et tout équipement lié à l'activité médicale ou paramédicale et sportive (hébergement, commerce, hôtellerie, thalassothérapie, stationnement, vestiaires, aires de jeux...).

### **Article 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Article 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

**2 - Eaux Usées :**

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

Toutefois, dans les seuls secteurs 1AUh2 et 1AUh5 non raccordables au réseau, l'assainissement autonome sera autorisé sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

**3 - Eaux Pluviales :**

Pour compenser l'imperméabilisation des sols, à l'exception des constructions édifiées sur des terrains inclus dans des programmes d'ensemble (ZAC, Lotissements, groupes d'habitation,...) pour lesquels des principes seront imposés, il sera nécessaire afin de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, de réaliser sur le terrain une rétention des eaux pour toute construction d'une surface de plancher supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

**4 - Défense contre l'incendie :**

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

**5 - Autres réseaux :**

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

**Article 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

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

- a) le long des voies privées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations). Dans ce cas, l'implantation y sera libre.
- b) en bordure des zones de parking avec un minimum de 3 mètres, dans la mesure où ces zones seraient en retrait de l'alignement principal de la voirie.
- c) en bordure des passages piétons ou d'espaces verts. Dans ce cas, la distance sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout le plus haut sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Lorsqu'elles bordent les RD 6009, 6113 et 168, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.

Lorsqu'elles bordent les autoroutes, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.

Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que les RD 6009, 6113 et 168), les constructions seront implantées à 15 m minimum de l'axe de celles-ci.

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite séparative est admise :

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Article 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone (sauf 1AUh2 et 1AUh5), l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

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

Dans le secteur 1AUh5, l'emprise au sol n'excèdera pas 40% de la superficie du terrain.

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

## **Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

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

Dans le secteur 1AUh3, la hauteur maximale des constructions est de 14 mètres à la ligne de faite ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.

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

Dans le secteur 1AUhp :

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

## **Article 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

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

### **Clôtures :**

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un programme de constructions, les clôtures en limite des voies privées ou publiques et des emprises publiques ou espaces communs, pourront être composées de haies vives doublées d'un mur grillagé en retrait de 0,8 m de l'alignement.

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

**Matériaux :**

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

**Panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux solaires peuvent être autorisés :

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

**Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Il est exigé au minimum :

a) pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée (exemple pour un programme de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1+ (1000/50) soit 21 places obligatoires au minimum).

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

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

2 places de stationnement. Sont prises en compte dans le calcul, les places de stationnement réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.

c) pour les lotissements :

- 0,5 place de stationnement publique par lot + 2 places privées par lot.

d) pour les groupes d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée dans l'emprise des voies + 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher intégrée à la « propriété privée ».

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

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

g) pour les établissements commerciaux :

Si la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.

h) pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.



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

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

### **Article 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m<sup>2</sup> de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m<sup>2</sup> de terrain = 450/100 = 4 arbres).

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

### **ARTICLE 1AUh 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.**

#### 1) Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions

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

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

#### 2) Gestion des eaux pluviales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300 m<sup>2</sup>, de réaliser des installations de stockage.

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

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

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

**ARTICLE 1AUh 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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