



PLAN LOCAL D'URBANISME

5ème Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

Contact :

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

Pièce n° :

1

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
TITRE I : LES PROCEDURES	4
CHAPITRE I - Justification du choix de la procédure de modification	4
1. Le respect des orientations du PADD	5
2. Le maintien des espaces boisés classés et des surfaces des zones agricoles et naturelles :	8
3. Le respect des protections existantes édictées en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance :	8
CHAPITRE II – Les incidences des changements apportés au PLU sur l'environnement :	9
1. Description des caractéristiques principales du document et de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document	10
2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document	18
TITRE II : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU	24
Modification n°1 - Création d'un secteur dénommé Aer en zone agricole pour un projet de parc photovoltaïque	25
Modification n°2 - Reclassement des zones UD en zone naturelle N2 sur les Hauts de Narbonne	27
Modification n°3 - Reclassement d'une partie du secteur 1AUhp en zone N3p	29
Modification n°4 - Reclassement du secteur en 1AUh1 en 1AUh5 aux Amarats	31
Modification n°5 - Reclassement de la zone 2AU en zone agricole A et création d'un secteur 1AUh3 à Sainte Louise	32
Modification n°6 : Reclassement d'une partie du N2-100 en N2a à Narbonne Plage	34
Modification n°7 - Création de l'emplacement réservé 29 pour l'aménagement de la rue de la Ganguise	36
Modification n°8 - Création de l'emplacement réservé n°26, modification du n°36 et suppression du n°35 au niveau de Bagatelle et Pech de l'Agnel	38
Modification n°9 - Ajout du domaine de Capoulade dans la liste des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination et inscription du domaine de Couarde sur le plan de zonage	42
Modification n°10 - Modification de l'article 1AUh12 sur le stationnement dans les lotissements	45
Modification n°11 - Modification des articles UY 12 et 1AUy 12 sur le stationnement des commerces pour se conformer à la loi ALUR	46
Modification n°12 - Modification de l'article 1AUh11 sur les clôtures	49
Modification n°13 - Modification des articles 1AUh10 pour élever la hauteur maximale des constructions en secteur 1AUh3	50
Modification n°14 - Modification de l'article 1AUh2 pour autoriser les équipements médicaux et paramédicaux touristiques (commerce, hôtellerie, ...) en 1AUhp (Les Karantes)	51
Modification n°15 - Modification de l'article UY 8	52
Modification n°16 - Modification de l'article UB 7	53
Modification n°17 - Réécriture des articles 13 des zones UC, UD, UY, 1AUh	55
Modification n°18 - Réécriture de l'article 1AUh6	56
Modification n°19 - Modification des limites des zones UB1, UB2 et UE, des articles UB2 et UB9, et mise à jour de l'orientation d'aménagement du secteur du théâtre pour réaliser la ZAC Les Berges de la Robine	57

INTRODUCTION :

Par arrêté municipal du 27 mai 2015, le maire de Narbonne a prescrit la 5^{ème} modification du PLU.

Le présent document constitue un complément au rapport de présentation du PLU conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

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

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

TITRE I : LES PROCEDURES

Le dossier de la 5^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Narbonne.

Le PLU de Narbonne a été approuvé par délibérations Municipales du 12 juillet 2006 et du 25 octobre 2006.

Il a fait l'objet de :

- 5 mises à jour : arrêtés municipaux du 11 juillet 2007, du 26 mai 2008, du 24 juin 2009 (Plan de Préventions des Risques d'Inondation du Rec de Veyret et celui des Basses Plaines de l'Aude), du 13 janvier 2014 (Plan de Prévention des Risques Technologiques d'Areva NC) et 2 janvier 2017 (Plan de Prévention des Risques Littoraux),
- 4 procédures de modification approuvées chronologiquement par les délibérations municipales des 18 décembre 2008, 30 septembre 2010, 29 mars 2012 et 24 septembre 2015,
- Une modification simplifiée approuvée par délibération municipale du 3 octobre 2013,
- Une mise en compatibilité du PLU pour un projet ferroviaire par arrêté préfectoral du 15 septembre 2011.

CHAPITRE I - Justification du choix de la procédure de modification

La procédure de modification telle que définie dans l'article L.153-36 du code de l'urbanisme a été choisie pour faire évoluer le PLU de Narbonne.

Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Conformément à l'article L.153-31, cette procédure a été retenue car les modifications envisagées ne sont pas de nature à :

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

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° **Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;**
- 2° **Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- 3° **Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

1. Le respect des orientations du PADD

Selon l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, la modification du PLU est envisageable quand il n'y a pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

Aussi, il a été vérifié dans le présent chapitre que toutes les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les orientations générales du PADD et leurs déclinaisons.

1- Les changements s'inscrivant dans l'orientation I. AFFIRMER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN COHERENT :

Nombreuses sont les modifications d'ordres règlementaires qui s'inscrivent dans cette orientation.

Les changements suivants renforceront la cohérence du projet urbain d'aménagement urbain :

- La création de l'emplacement réservé 29 pour finaliser l'aménagement de la rue de la Ganguise qui aujourd'hui se termine en chemin alors qu'elle est vouée à desservir des lotissements,
- La modification de l'article 1AUh12 pour améliorer le stationnement dans les futurs lotissements en imposant 2 places de stationnement par lot au lieu d'une place,
- La modification des articles UY 12 et 1AUy 12 sur le stationnement des commerces pour se conformer à la loi ALUR qui limite le nombre de places en zone économique,
- La réécriture des articles 13 des zones UC, UD, UY, 1AUh et de l'article 1AUh6 pour éviter toute mauvaise interprétation du règlement,
- La modification de l'article 1AUh11 sur les clôtures pour améliorer la cadre de vie en autorisant les haies végétales côté rue,
- La modification des articles 1AUh10 pour élever la hauteur maximale des constructions en secteur 1AUh3 de 12,5 m à 14 m pour permettre la réalisation de parking en semi-enterré.

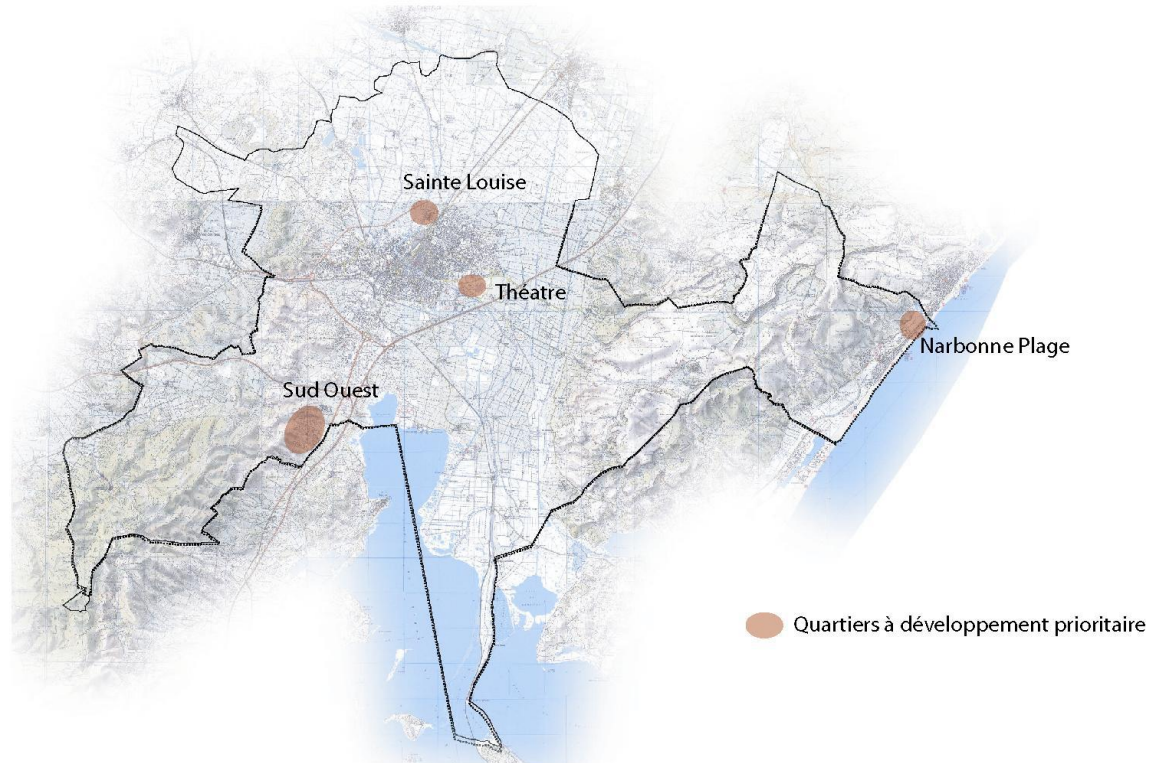
La modification de l'article UB7 pour supprimer la règle de la bande des 15 m depuis la voie afin de densifier concerne particulièrement l'orientation **I.2- Accompagner la densification de certains quartiers de la deuxième couronne de développement.**

Certaines modifications s'inscrivent dans l'orientation I.3 Structurer et programmer le développement périphérique :

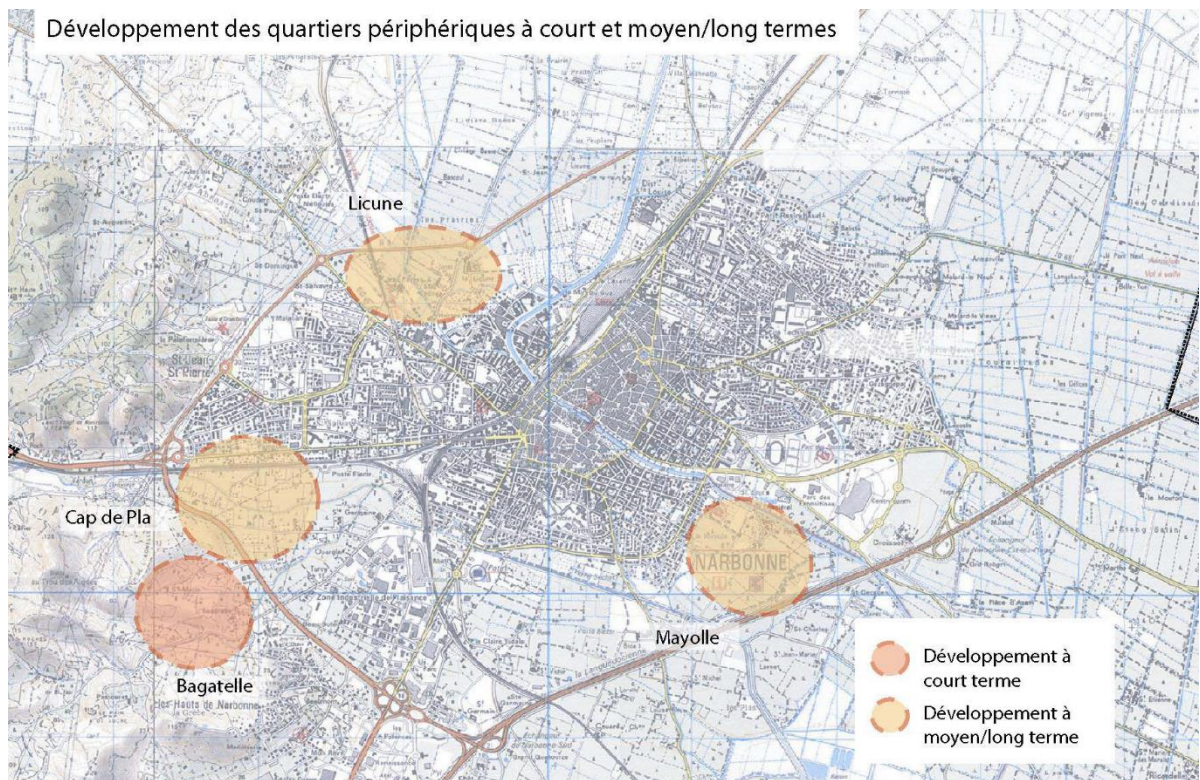
- le reclassement de la zone 2AU en zone agricole A et du secteur 1AUh en 1AUh3 pour stopper l'étalement urbain et compenser par de la densification à Sainte Louise,
- la modification des limites des zones UB1, UB2 et UE, des articles UB2 et UB9, avec mise à jour de l'orientation d'aménagement du secteur du théâtre pour autoriser les aménagements projetés dans la ZAC Les Berges de la Robine.

Ces modifications concernent la création de quartiers à développer prioritairement comme prévu dans le PADD (Cf. carte ci-dessous extraite du PADD).

Les quartiers à développer prioritairement



La création de l'emplacement réservé n°26, la modification du n°36 et la suppression du n°35 au niveau de Bagatelle et Pech de l'Agnel sont des changements qui concernent les quartiers périphériques à développer sur Narbonne selon le PADD (Cf. carte ci-dessous extraite du PADD).



2- Les changements s'inscrivant dans l'orientation II **PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE** :

D'autres changements s'inscrivent dans l'orientation générale **II. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE** et notamment l'orientation **II.1 Préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au niveau naturel, agricole, viticole et paysager** :

- Le reclassement de la zone résidentielle UD1 en zone naturelle N2 sur les Hauts de Narbonne pour préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au niveau naturel, agricole, viticole et paysager.
- Le reclassement d'une partie du secteur 1AUhp en zone naturelle N3p aux Karantes à Narbonne Plage, pour limiter l'impact sur l'environnement et pour préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au niveau naturel, agricole, viticole et paysager.
- Le reclassement d'une partie du N2-100 en N2a à Narbonne Plage pour gérer les camping-cars sur la côte et donc limiter l'impact sur l'environnement et pour préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au niveau naturel, agricole, viticole et paysager.
- Le reclassement du secteur en 1AUh1 en 1AUh5 aux Amarats pour une extension urbaine en frange urbaine douce et intégrée aux paysages environnants.
- L'ajout du domaine de Capoulade dans la liste des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination pour préserver et valoriser l'identité paysagère méditerranéenne au niveau naturel, agricole, viticole et paysager.

3- Les changements s'inscrivant dans l'orientation III. **CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET DES EQUIPEMENTS DE L'AGGLOMERATION** :

La création d'un secteur spécifique Aer pour la création d'une ferme solaire s'inscrit dans l'orientation générale **III. CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET DES EQUIPEMENTS DE L'AGGLOMERATION** et notamment l'orientation **III.1 Diversifier le potentiel économique** où il est indiqué que le développement économique de la ville de Narbonne s'oriente principalement sur le développement de technologies innovantes et la recherche.

Rappelons que les projets de ferme solaire s'inscrivent dans la politique environnementale menée par la ville depuis plus d'une décennie comme en témoigne l'implantation en 2008 sur le secteur de Malvési et à proximité du projet en cours, de la plus grande ferme solaire de France au moment de sa réalisation.

La modification de l'article 1AUh2 pour autoriser les équipements médicaux et paramédicaux touristiques (commerce, hôtellerie, ...) en 1AUhp (Les Karantes) s'inscrit dans l'orientation **III. 2 Contribuer au développement de l'économie et des équipements de l'agglomération**

En effet, il est mentionné dans le PADD : Narbonne, compte tenu de sa situation de pôle au sein de l'aire urbaine, se doit de développer des équipements qui permettront de répondre aux demandes grandissantes d'une population en plein essor. Le PLU doit notamment veiller à développer les équipements (infrastructure et superstructure) et les services nécessaires aux résidents actuels et futurs (équipements scolaires, périscolaires, sportifs, culturels, médicaux et paramédicaux...)

Par ailleurs, la modification de l'article UY 8 pour réduire les distances entre constructions sur la même propriété permettra d'encourager la densification en zone économique et son développement.

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

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

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

La zone agricole voit même sa surface augmenter de 13,5 hectares avec à la suppression de la zone 2AUh à Sainte Louise.

La zone naturelle est aussi agrandie de 16,2 hectares avec la suppression d'une partie du secteur 1AUhp aux Karantes.

Elle sera aussi agrandie de 8,6 hectares par le déclassement de la zone UD1 sur les Hauts de Narbonne.

Ainsi, la zone agricole gagnera 13,5 hectares et la zone naturelle gagnera 24,8 hectares.

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

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

En outre, les modifications apportées au PLU participent à l'amélioration du cadre de vie et de la protection du patrimoine.

En effet, les nouvelles mesures règlementaires permettront de densifier les quartiers urbains tout en réduisant l'urbanisation sur des zones aujourd'hui agricoles et naturelles.

La création du secteur N2a à Narbonne Plage permettra de gérer la fréquentation touristique du littoral et notamment celle des camping-cars en créant une aire d'accueil qui leur sera dédiée.

La désignation du domaine de Capoulade comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole est aussi une mesure favorisant la mise en valeur du patrimoine agricole.

CHAPITRE II – Les incidences des changements apportés au PLU sur l'environnement :

La question de l'évaluation environnementale dans le cadre d'une procédure de modification du PLU est abordée dans l'article L104-2 et dans l'article R104-21 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L. 104-2 :

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article [L. 104-1](#) les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local : 1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ; [...]

Selon l'article R104-21 et suivant du code de l'Urbanisme, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement pour le présent dossier est le Préfet du Département.

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

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

Selon l'article R104-30 : *La personne publique responsable transmet à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement les informations suivantes :*

1° *Une description des caractéristiques principales du document ;*

2° *Une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;*

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

1. Description des caractéristiques principales du document et de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

Le projet de modification du PLU aborde des points qui ont trait à l'environnement.

Le projet de ferme solaire en zone agricole :

Le secteur spécifique créé en zone agricole pour l'implantation d'une ferme solaire de 32 hectares se situe contre le site industriel de Malvésii et dans l'emprise du Plan de prévention des Risques Technologiques de AREVA NC.

Ce secteur est aujourd'hui cultivé et le restera sous une nouvelle forme: développement des prairies sous les panneaux solaires, apiculture et cultures expérimentales.

Le projet a été étudié pour bénéficier d'une bonne intégration avec notamment un volet biomasse significatif.

Le projet a été lancé en 2009 et il est porté par une association de préfiguration « Energies Participatives du Narbonnais » - lauréat à l'appel à projet ADEME-Région « investissement participatif dans les EnR ».

Cette association a pris un assistant à maîtrise d'ouvrage qui est Enercoop LR et a sélectionné un co-développeur après une procédure de mise en concurrence qui est Valorem.

Le site est aussi à proximité de la ZNIEFF de type 1 de la Livière.

Ce projet fait l'objet d'une étude d'impact en 2015 et il a été retenu lauréat à l'appel d'offre 2015 de la Commission de Régulation de L'Energie (CRE).

Le parti d'aménagement consiste à implanter les panneaux solaires au centre de l'emprise du projet.

Les terrains situés à l'extrême sud et à l'extrême nord sont voués à la biomasse. Depuis l'année 2009, des expérimentations de taillis de courte rotation ont été faites par la Chambre d'Agriculture de l'Aude sur une parcelle du projet.



Peupliers en taillis courte rotation en expérimentation sur le projet – 10/2014



Plan de situation du projet de centrale photovoltaïque Soleil Participatif du Narbonnais

Les panneaux sur structures trackers seront situés au nord.



Les panneaux sur structures fixes seront au sud.





Répartition de l'avifaune patrimoniale en début de printemps 2015 (Source : SA, Abies, 2015)

L'étude avifaune réalisée en 2015 a permis de recenser les espèces protégées. 2 couples de busards des roseaux sont sur le site, il n'y a aucun héron nicheurs et il y a une baisse généralisée de tous les effectifs. En revanche, le site est majeur pour les passereaux.



Couple de Rollier d'Europe perché au niveau de l'allée de platanes de la Prairie (Source : SA, le 07/05/2015)

Le classement d'un secteur N2-100 en N2a :

Le classement d'une partie du N2-100 en N2a a pour objectif de créer une aire d'accueil de camping-cars à côté du camping de la Côte des Roses pour mieux gérer la fréquentation de la plage entre Narbonne Plage et Gruissan marquée par la présence de plus en plus croissante de camping-cars.

A proximité immédiate de la route de Gruissan, ce terrain est idéalement bien placé et bien desservi pour accueillir des camping-cars.

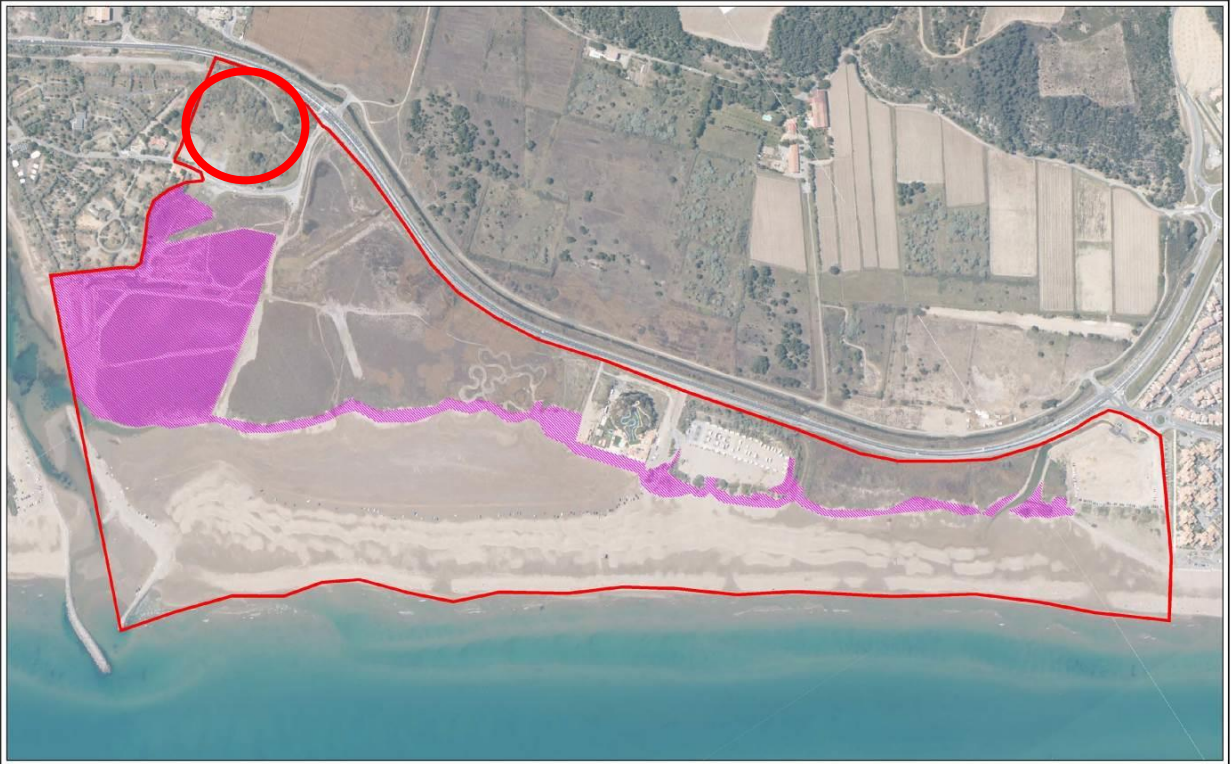
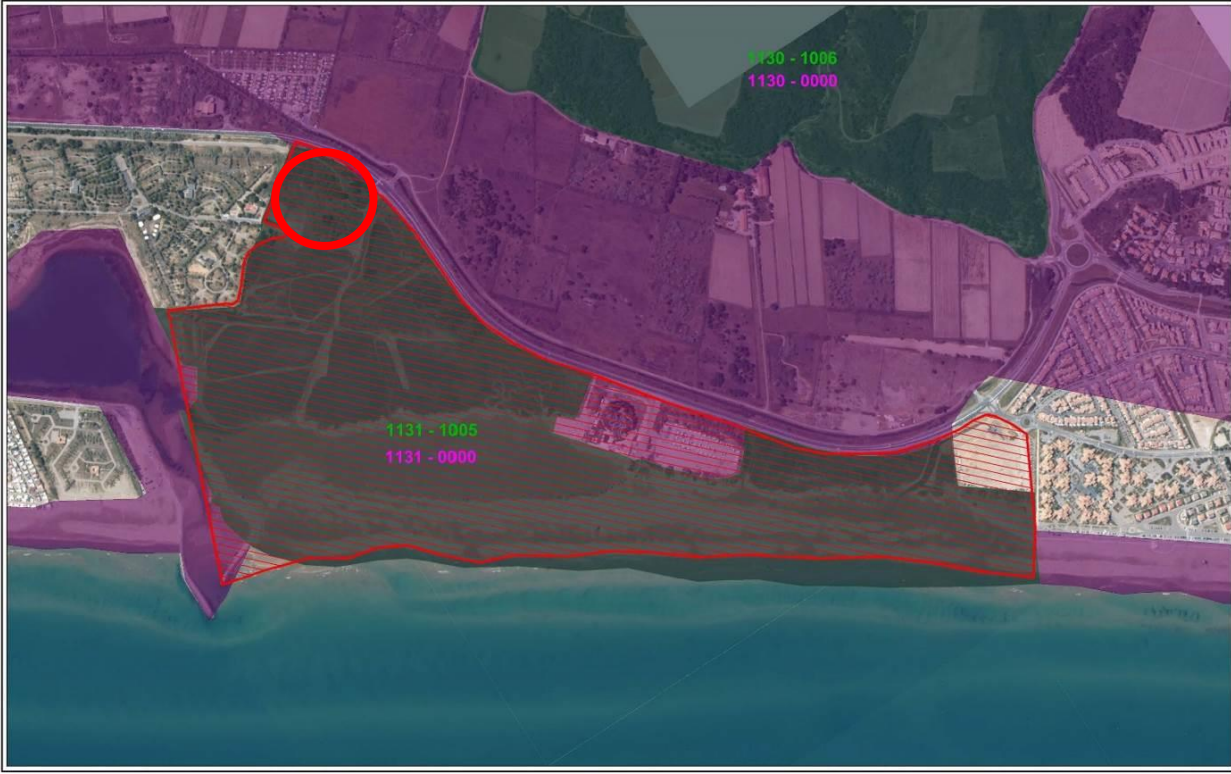


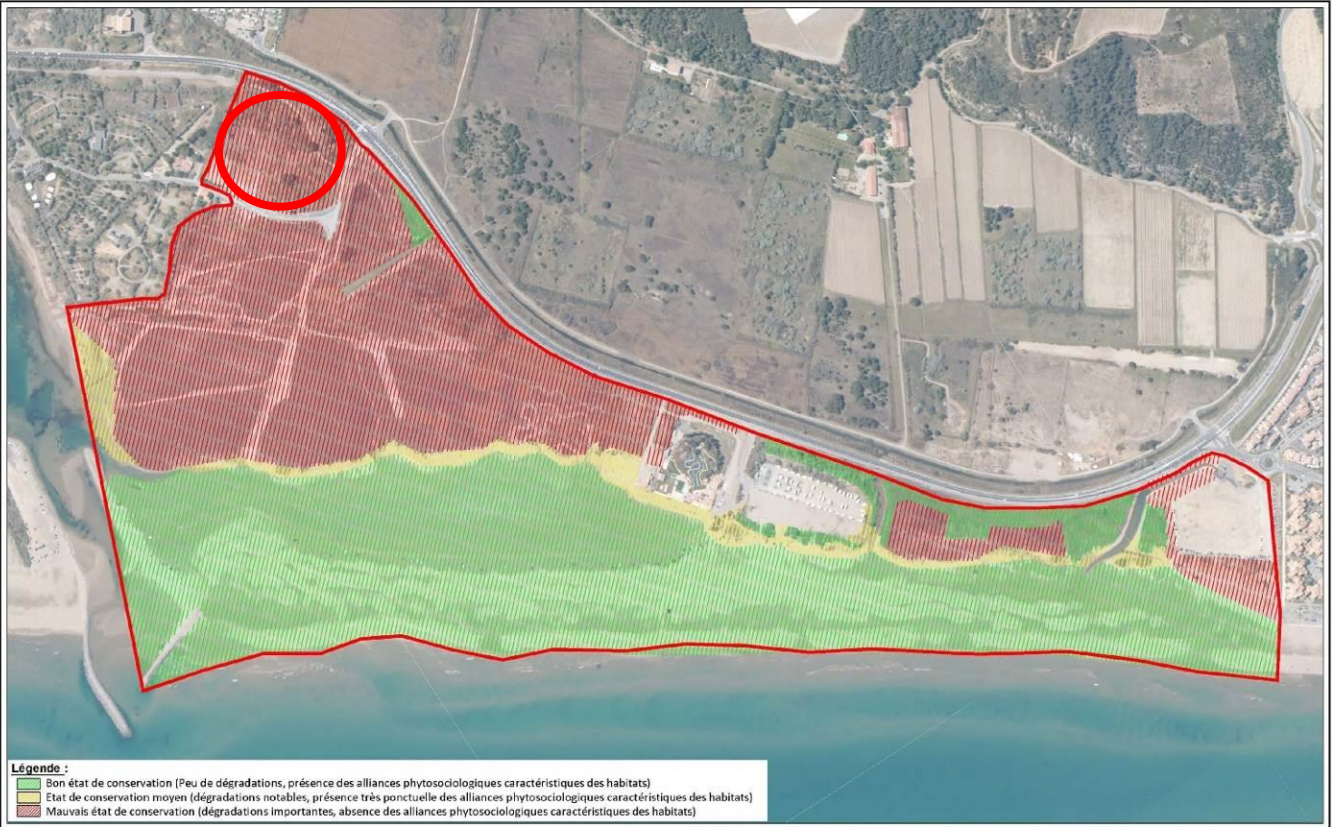
Le projet n'est pas concerné par un site nature 2000 mais se situe au sein de :

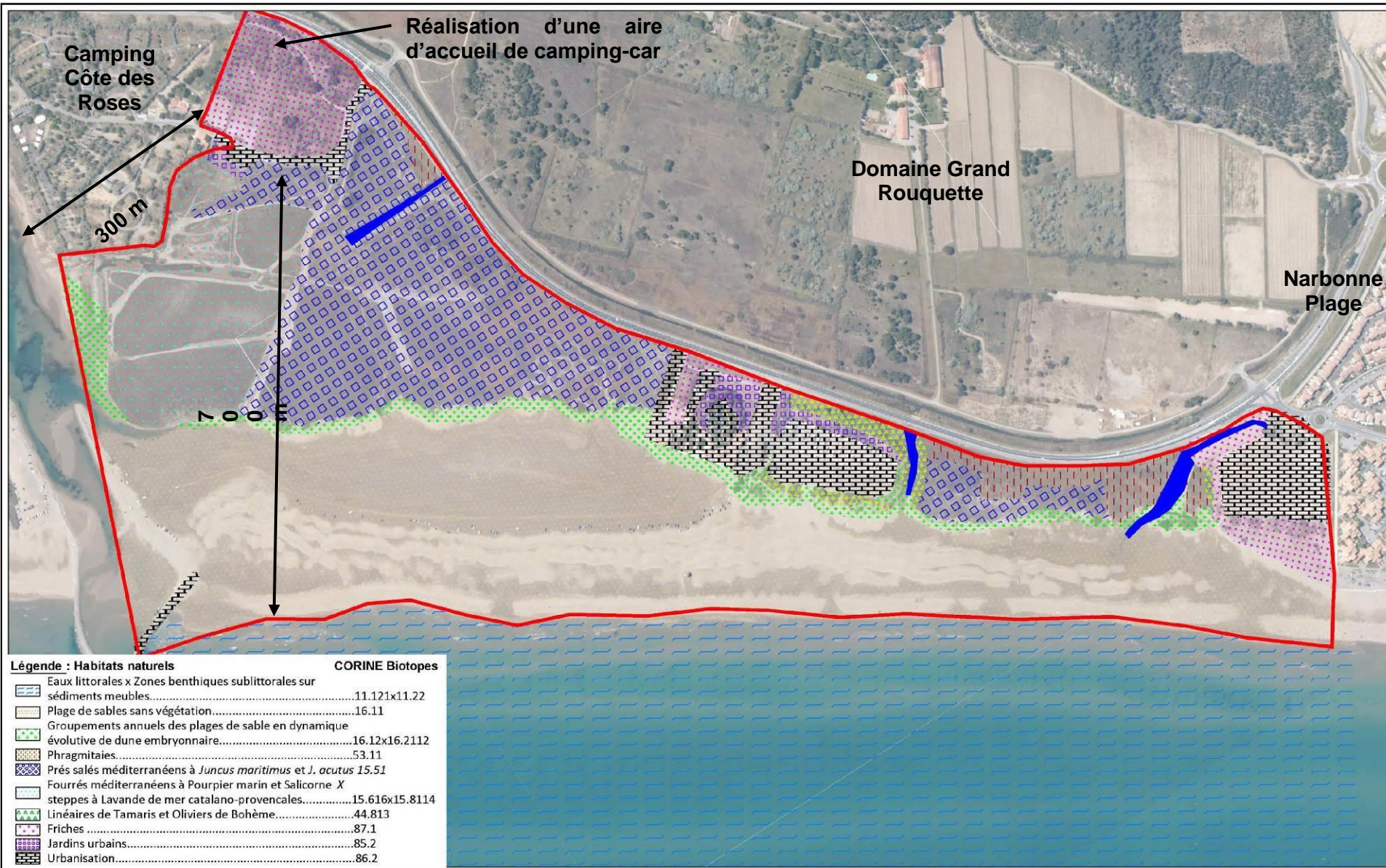
- la Z.N.I.E.F.F. de type I n°1131-1005 « Cordon dunaire de la Rouquette »,
- la Z.N.I.E.F.F. de type II n°1131-0000 « Lido de Gruissan Nord à Saint Pierre sur Mer ».

L'étude environnementale réalisée par le cabinet Pure Environnement et établie dans le cadre de la concession de Plage naturelle de Narbonne Plage démontre que ce terrain est en mauvais état de conservation et qu'il ne présente aucun enjeu environnemental.

Il démontre que le terrain voué à être classé en zone N2a pour le projet d'aire d'accueil de camping-cars ne recèle aucune espèce protégée et qu'il n'y a pas d'alliances phyto-sociologiques avec les habitats protégés présents dans le secteur.







Le classement en zone naturelle des Hauts de Narbonne :

Les parties hautes des Hauts de Narbonne classées en zone urbaines UD1 seront reclassées en zone naturelle et représentent une surface de 86664 m² (8,6 ha).

L'objectif est de préserver les paysages des Corbières en interdisant l'urbanisation sur les parties hautes des coteaux.

Le classement en zone agricole de la partie Nord de Sainte Louise :

La zone 2AUh à Sainte Louise de 13,5 hectares est composée de terres en friches et de terres cultivées agencées autour du domaine de Ribayrot.

Elle sera supprimée et reclassée en zone agricole participant ainsi à la constitution de la ceinture verte de Narbonne.

Le classement en zone naturelle de la partie Natura 2000 du secteur des Karantes :

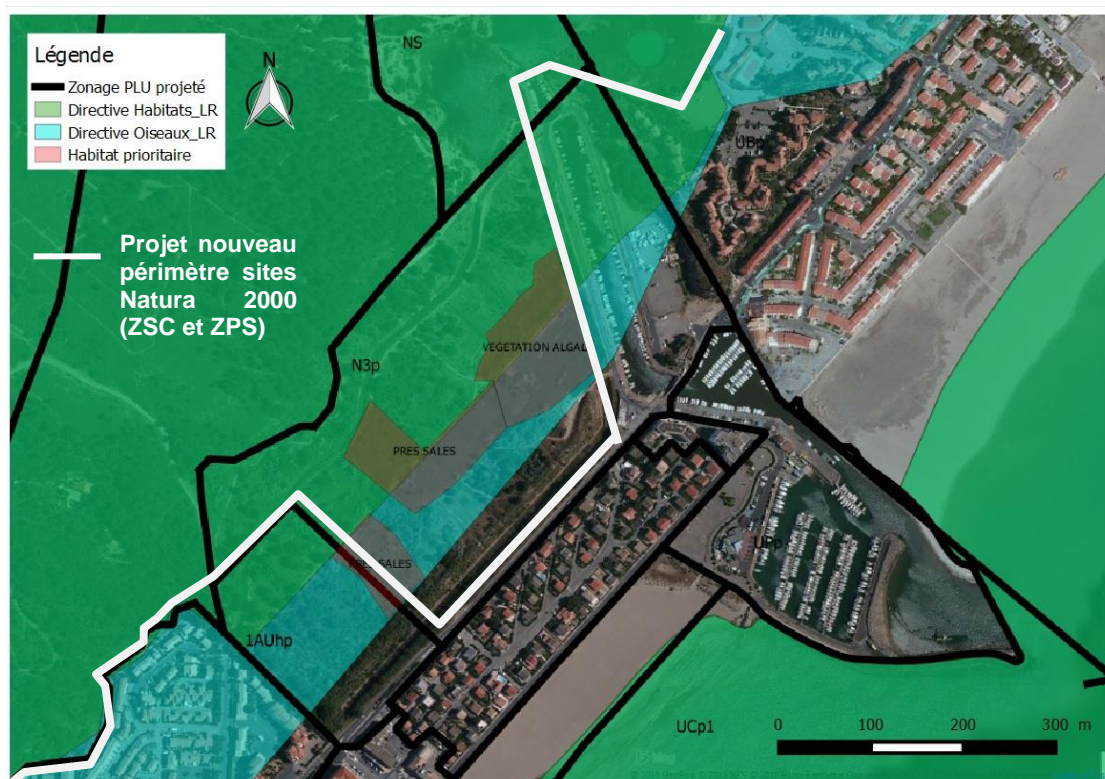
La zone naturelle est aussi agrandie de 16,2 hectares avec la suppression d'une partie du secteur 1AUhp (zone ouverte à l'urbanisation) aux Karantes. Cette mesure est d'autant plus favorable à la protection de l'environnement que le secteur est concerné par le site Natura 2000 du Massif de la Clape.

Cette zone est constituée partiellement de prés salés et de végétation algale.

La partie conservée en zone à urbaniser pour recevoir un équipement paramédical ne recèle pas d'habitats patrimoniaux.

De plus le périmètre Natura 2000 est en cours de modification et sera effectif après transformation de la ZIC (Zone d'intérêt Communautaire) du massif de la Clape en ZSC (Zone Spéciale de Conservation).

L'emprise 1AUhp restante sera en dehors des sites Natura 2000.



2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document

Les effets du déclassement des zones à urbaniser en zones agricoles et naturelles.

Grace aux modifications projetées dans le cadre de cette 5^{ème} modification du PLU, la zone agricole gagnera 13,5 hectares et la zone naturelle gagnera 24,8 hectares soit au total, 38,3 hectares de zones à urbaniser déclassés.

Le déclassement en zone naturelle d'une partie des Hauts de Narbonne assurera la préservation des habitats ordinaires des Corbières.

Le classement de la partie nord de Sainte Louise en zone agricole participera à la constitution de la ceinture verte de Narbonne.

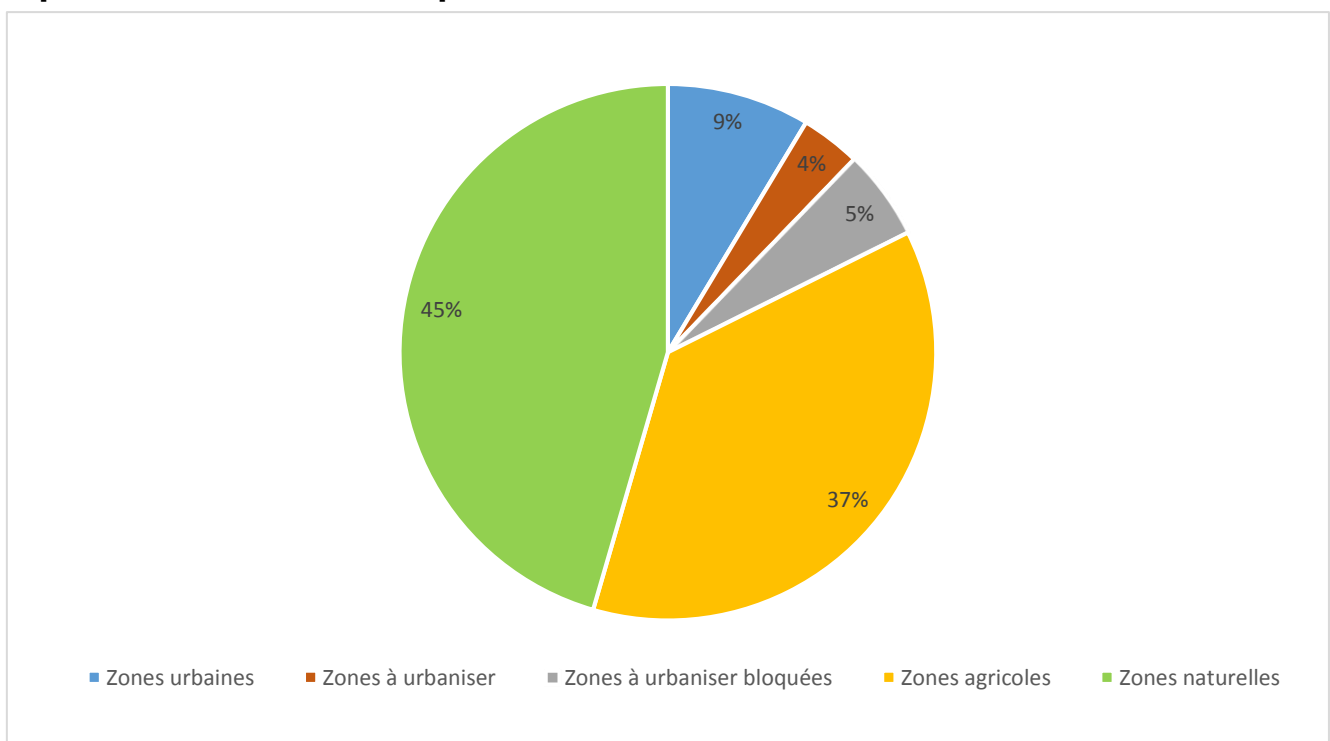
Le secteur des Karantes qui est déclassé en zone naturelle, proche de la zone urbaine de Narbonne Plage, pourra recevoir des aménagements légers (parcours de santé, sentier de découverte...) pour permettre aux habitants et aux touristes de profiter de la qualité environnementale du secteur et de découvrir ses richesses patrimoniales.

Les 38,3 hectares de zones agricoles et naturelles prises sur les zones urbaines ou à urbaniser participeront à la préservation des corridors écologiques et de la nature ordinaire de Narbonne.

Tableau récapitulatif des superficies des zones du PLU :

Zones du PLU	Avant modification	Après modification	Evolution des emprises des zones
Zones urbaines	1509 ha	1500,4 ha	-8.6 ha
Zones à urbaniser	643 ha	626,8 ha	-16,2 ha
Zones à urbaniser bloquées	957 ha	943,5 ha	-13,5 ha
Zones agricoles	6404 ha	6417,5 ha	+ 13,5 ha
Zones naturelles	7897 ha	7921,8 ha	+ 24,8 ha

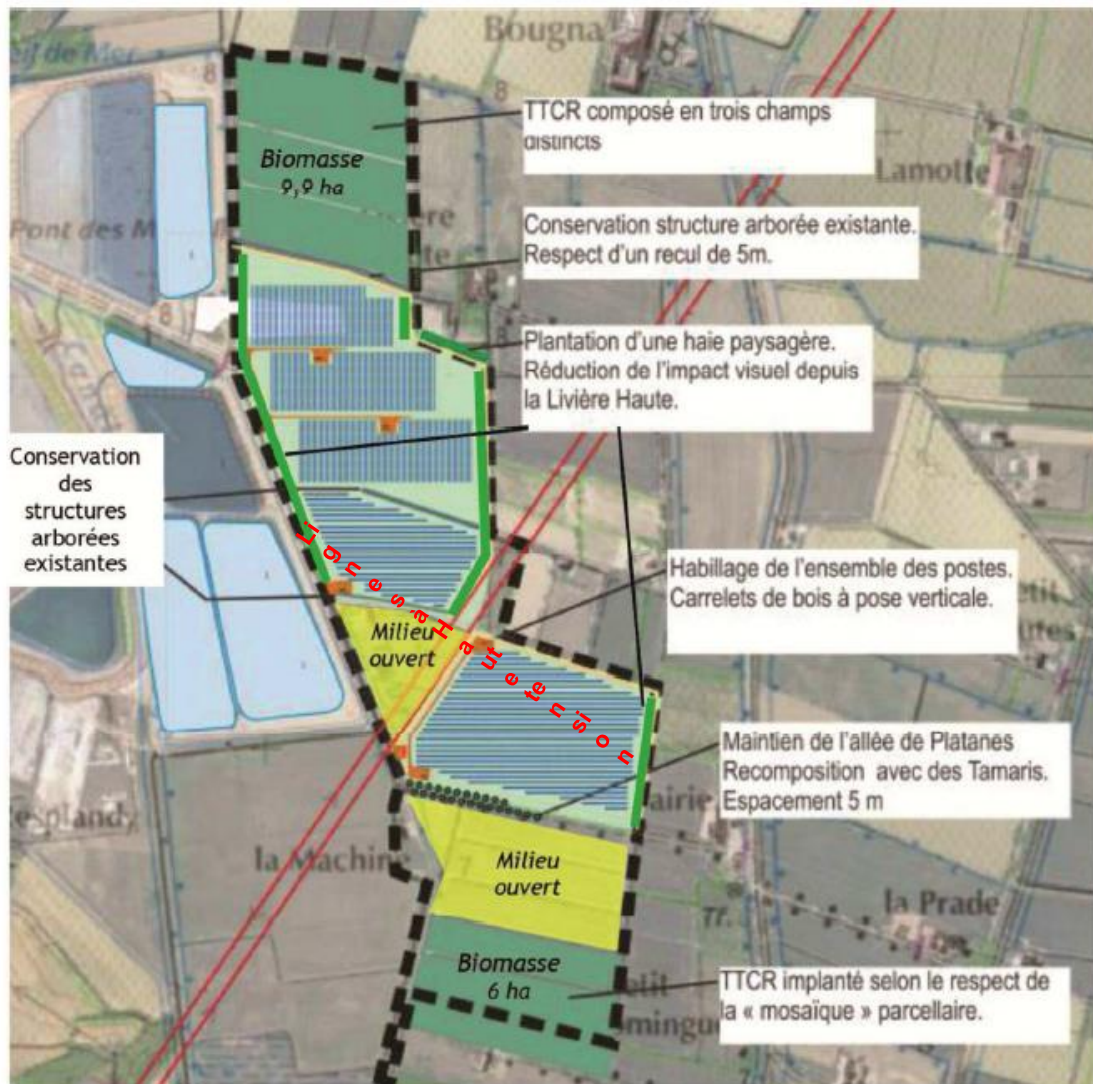
Répartition des surfaces par zones du nouveau PLU :



Le projet de ferme solaire sur le site de Livière :

Le projet de Livière fait l'objet d'une intégration paysagère « à petites coutures » afin qu'elle soit la plus naturelle possible.

Les actions sont ciblées selon les particularités du secteur comme indiquées sur la carte ci-dessous :



Synthèse des mesures paysagères

Synthèse des mesures paysagères envisagées pour intégrer les panneaux sur le site

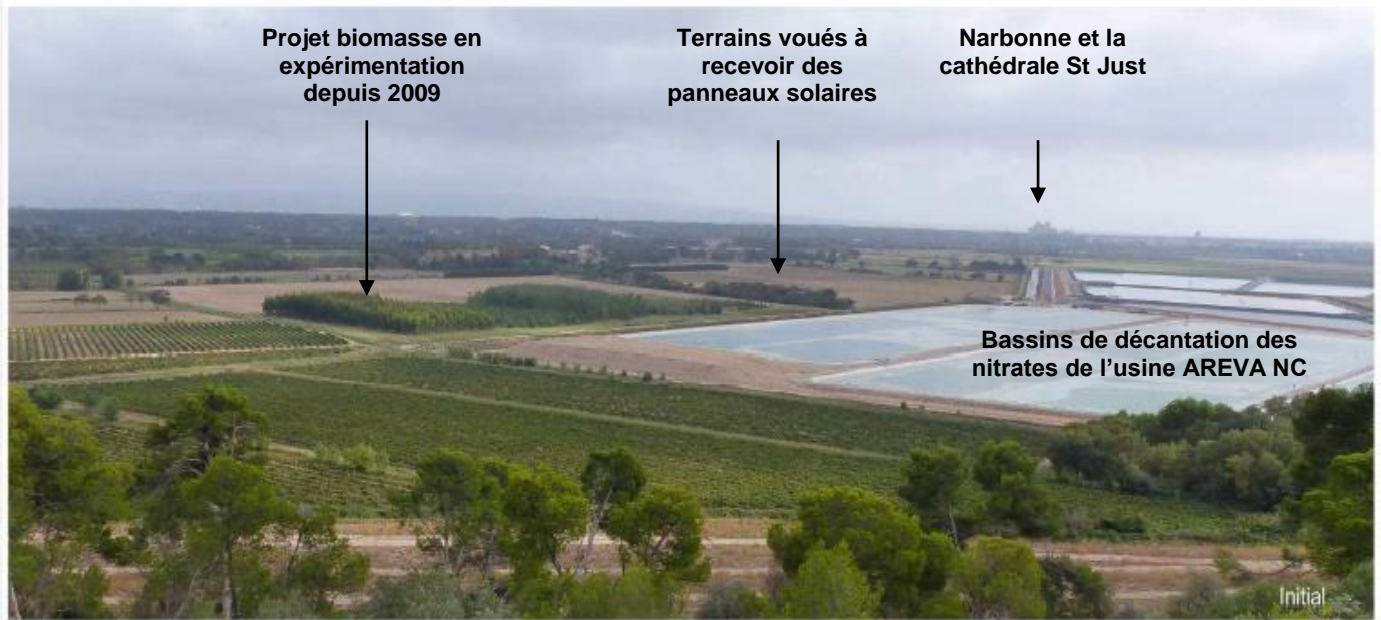


Carte 65 : Circuit provisoire du sentier de découverte de la Livière (Source : Abies, 2015)

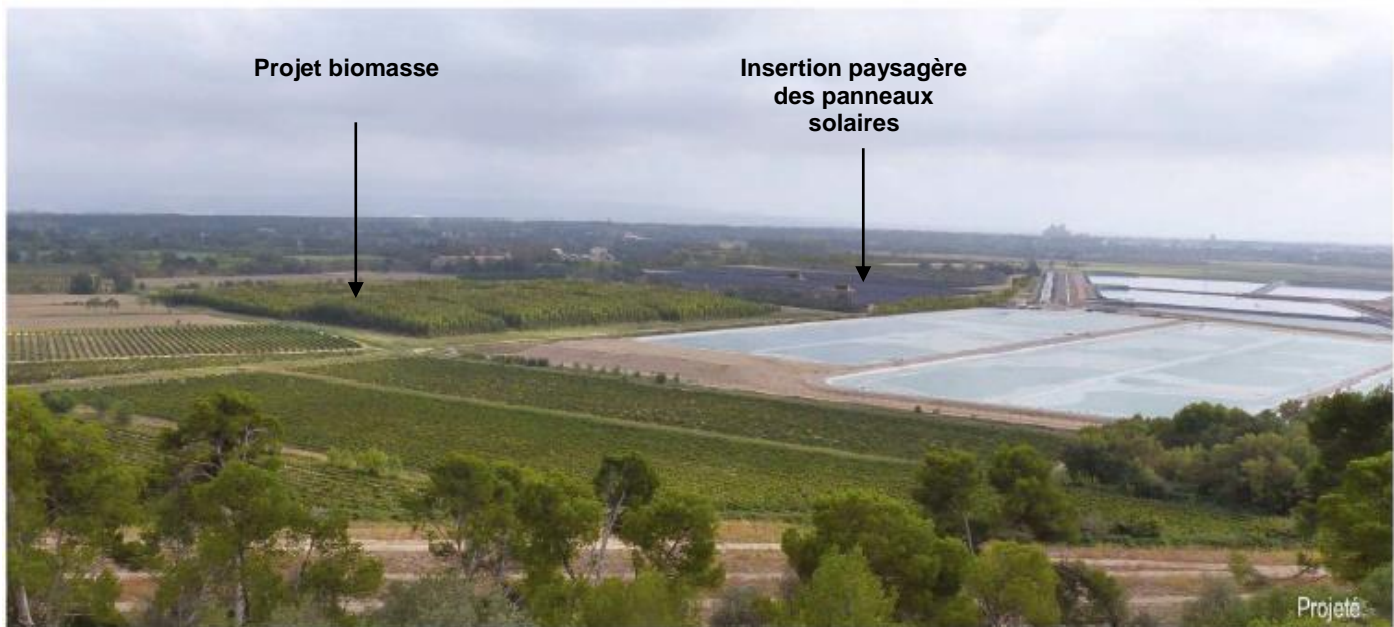
Le projet prévoit un sentier pédestre de découverte qui traversera à la fois la ZNIEFF avec l'aménagement de points d'observation ornithologique et le futur parc coopératif des énergies.

Le domaine de Prairie où une salle d'exposition sera aménagée, servira de point de départ de l'itinéraire pour les groupes.

Le projet a été conçu de sorte à s'intégrer parfaitement dans le paysage.



Etat initial - vue sur le site de Livière depuis l'oppidum de Montlaurès



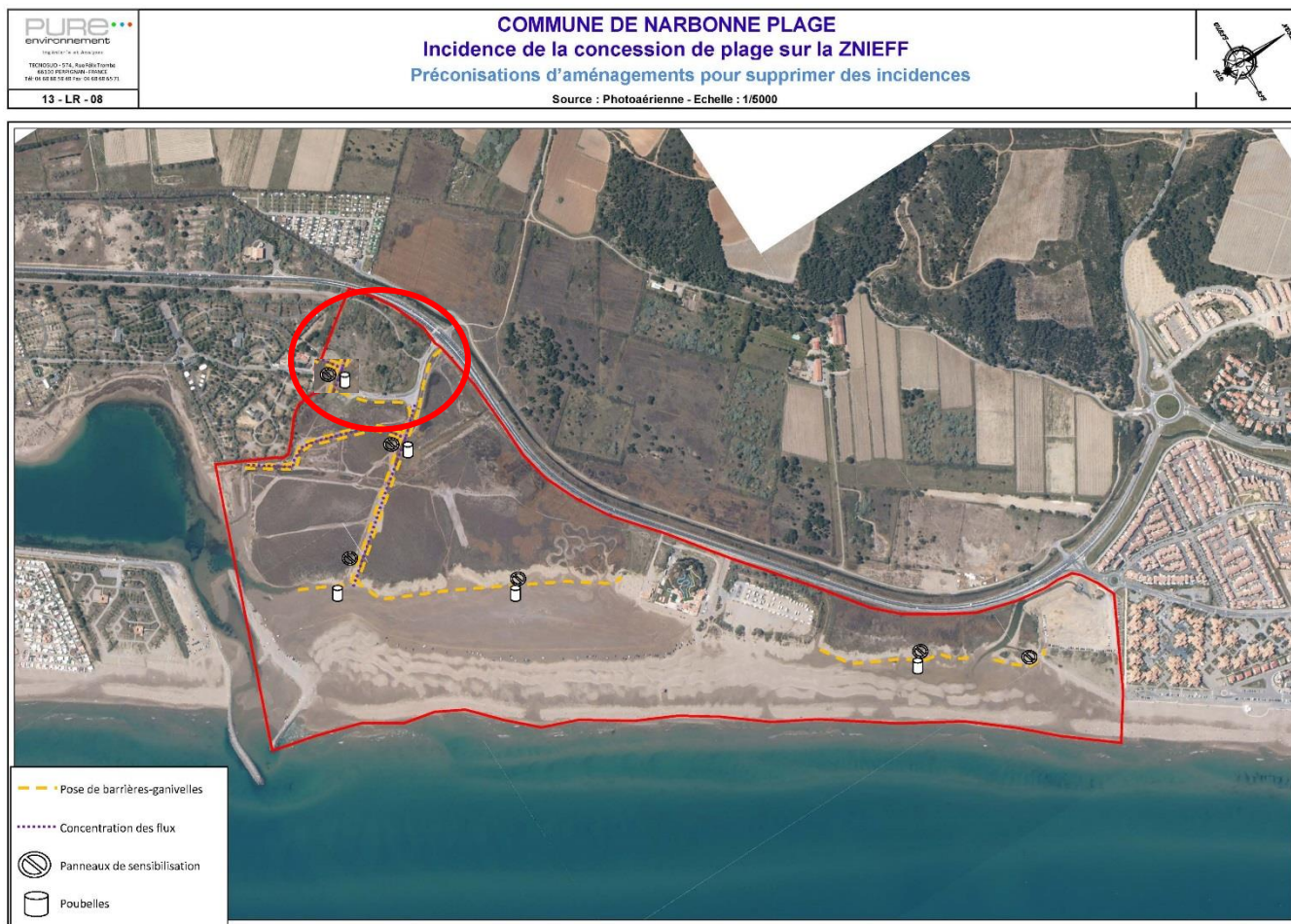
Etat projeté – insertion paysagère des panneaux solaires

Le projet d'aire d'accueil de camping-cars :

Concernant le projet d'aire d'accueil de camping-cars, l'aménagement prend en compte le traitement du chemin Les Joncasses qui ceinturera le terrain pour préserver la plage.

Cela se traduira:

- La **pose de barrières de type ganivelles** permettant de canaliser les flux de passage du chemin Les Joncasses
- La **mise en place de poubelles à proximité** du chemin,
- La **pose de panneau de sensibilisation** au droit du chemin indiquant la vulnérabilité du milieu et sa richesse environnementale
- La **pose de panneau d'information indiquant** l'interdiction par arrêté municipal de laisser les chiens en liberté, l'interdiction par arrêté municipal de la pratique du vélo/VTT en dehors des sentiers créés et l'interdiction en vigueur pour les quads et véhicules à moteurs.



CONCLUSION

Chapitre environnemental

La présente modification n'affectera pas un site Natura 2000 car les modifications apportées aux zones naturelles sont en dehors des sites Natura 2000 à l'exception du secteur des Karantes aujourd'hui ouvert à l'urbanisation qui est en partie touché par le site Natura 2000 du massif de la Clape mais que cette modification du PLU reclasse en zone naturelle.

Ces modifications induiront une augmentation de la zone naturelle à hauteur de 24,8 hectares et de la zone agricole de 13,5 hectares.

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

Avec la réduction des zones à urbaniser par l'augmentation des zones agricoles et naturelles, le projet de ferme solaire - lauréat retenu par la CRE en 2015 - aux abords de la zone industrielle et des mesures réglementaires favorisant la densification urbaine, les changements apportés au PLU par cette modification n'auront que des effets positifs sur l'environnement.

TITRE II : EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente modification du PLU n'apportera que des modifications d'ordre réglementaire.

Ainsi, ce ne sont que les pièces écrites (règlement et liste des emplacements réservés) et graphiques (plans de zonage) du PLU qui seront touchées.

L'orientation d'aménagement du secteur du Théâtre n'est retouchée que pour prendre en compte l'évolution du projet urbain qui est la ZAC Les Berges de la Robine.

Conformément au code de l'urbanisme, ce chapitre présentera les motifs des changements apportés du PLU et exposera clairement les changements apportés sur les pièces constitutives du PLU.

Modification n°1 - Création d'un secteur dénommé Aer en zone agricole pour un projet de parc photovoltaïque

Il existe entre la zone industrielle accueillant AREVA NC et la zone agricole un site sans affectation en raison notamment de la présence de cette société développant une activité à risque. Une grande partie se situe dans le périmètre du PPRT.

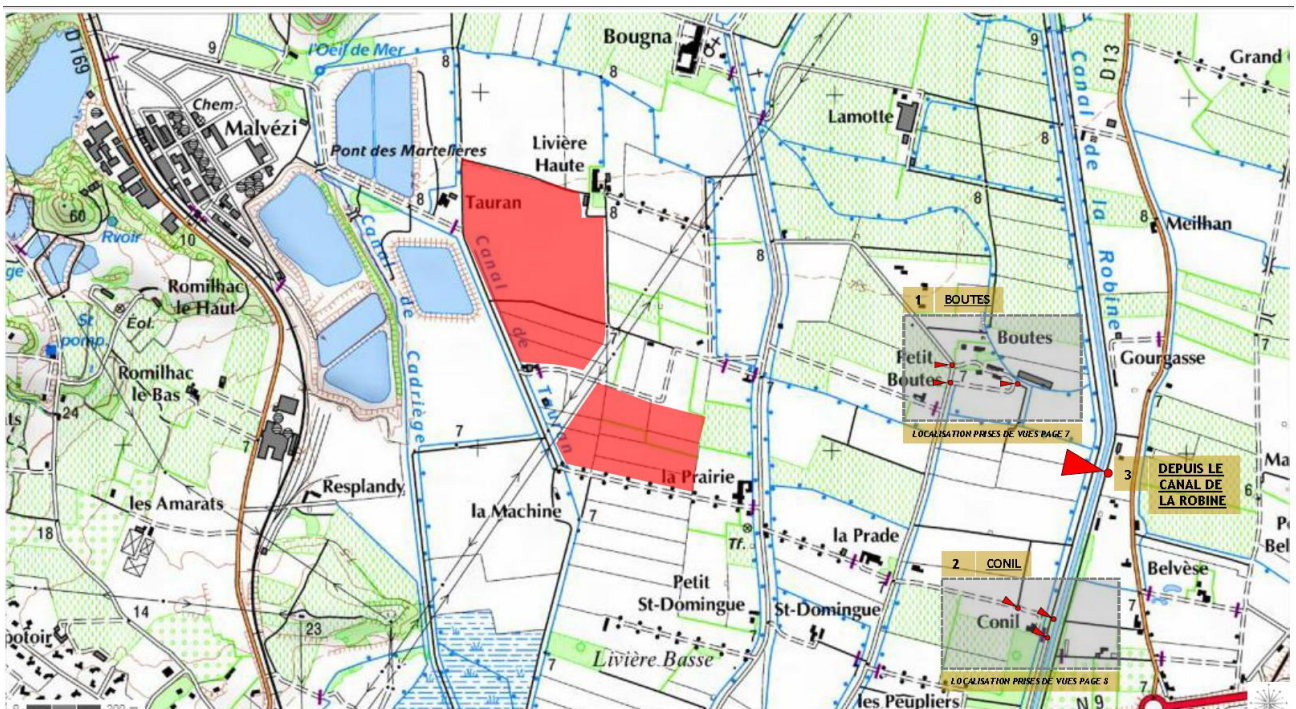
Cette zone est située à l'ouest de la zone industrielle de Malvézi et elle est délimitée par :

- les bassins industriels de l'usine AREVA NC (appelée auparavant Comurhex).
- l'oppidum de Montlaurès qui est un monument classé,
- le Marais de la Livière qui est une zone humide classée en ZNIEFF continentale de type 1 (Identifiant national : 910030038).

Le classement de ce secteur spécifique en zone agricole induira un règlement du PLU en phase avec le règlement du PPRT dans le but de préserver la sécurité de la population.

Cela se traduira par une limitation de la fréquentation agricole en la vouant à l'activité de production d'énergie renouvelable. Ce projet, soutenu par le ministère du développement durable, s'inscrit dans le site fortement marqué par l'activité industrielle et créera un espace intermédiaire entre l'activité industrielle de Malvézi et la zone agricole.

Une partie de la zone agricole A d'une surface de 32 hectares entre le marais de la Livière et le site de Montlaurès sera donc reclassée en secteur agricole spécifique nommé Aer, jouant le rôle de zone tampon entre l'espace agricole et l'espace industriel. Cf. plans ci-dessous.



Localisation de l'implantation des panneaux solaires

A l'introduction du chapitre qui règlemente la zone agricole A, il sera rajouté la phrase suivante :

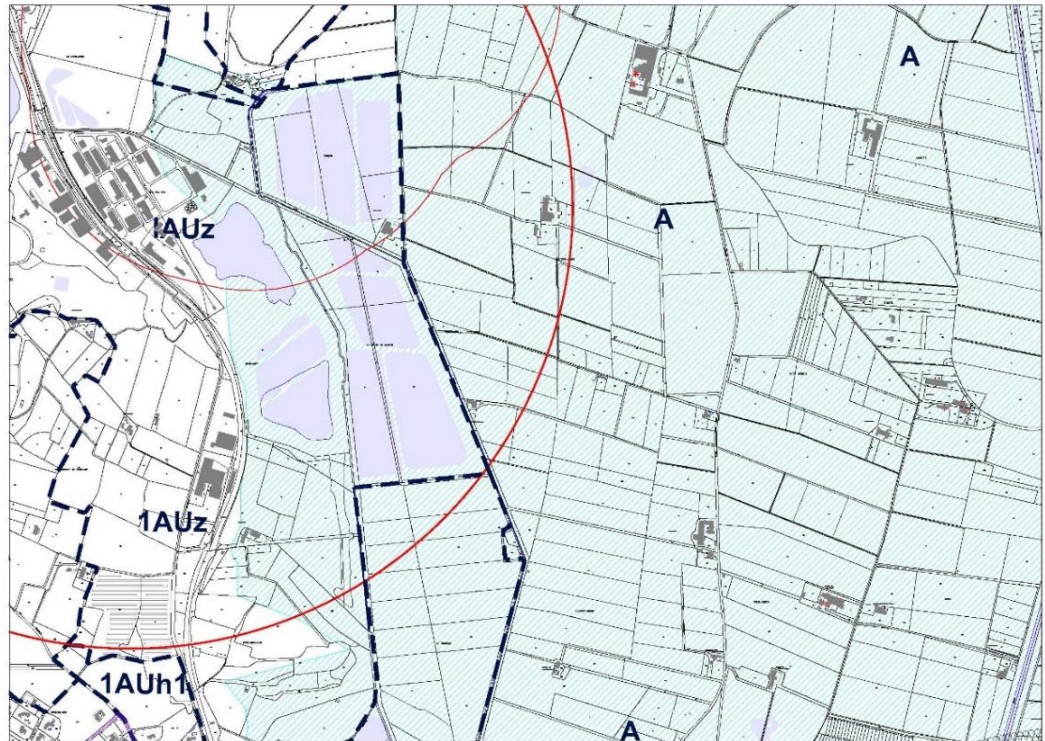
La zone agricole comprend un secteur Aer (Agricole énergie renouvelable) vouée à la production d'énergie solaire (centrales photovoltaïques)

Le règlement de la zone agricole A est modifié dans son article A2 avec l'ajout d'une phrase :

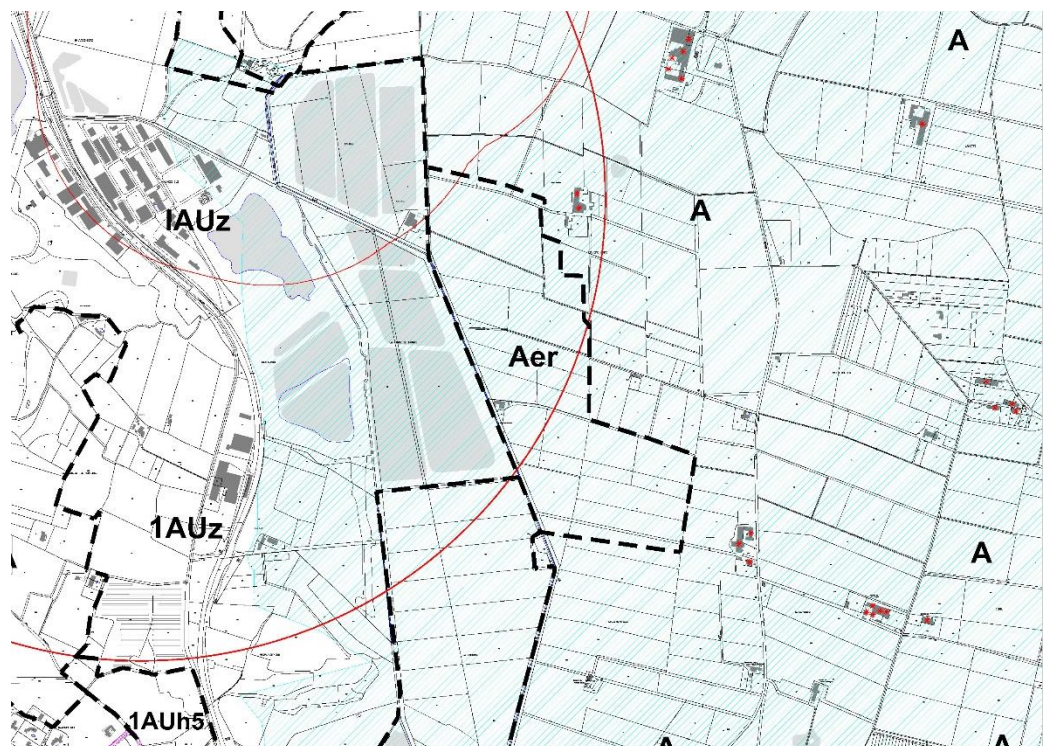
Dans le secteur Aer :

Sont autorisés toutes nouvelles installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire.

**AVANT
MODIFICATION**



**APRES
MODIFICATION**



Modification n°2 - Reclassement des zones UD en zone naturelle N2 sur les Hauts de Narbonne

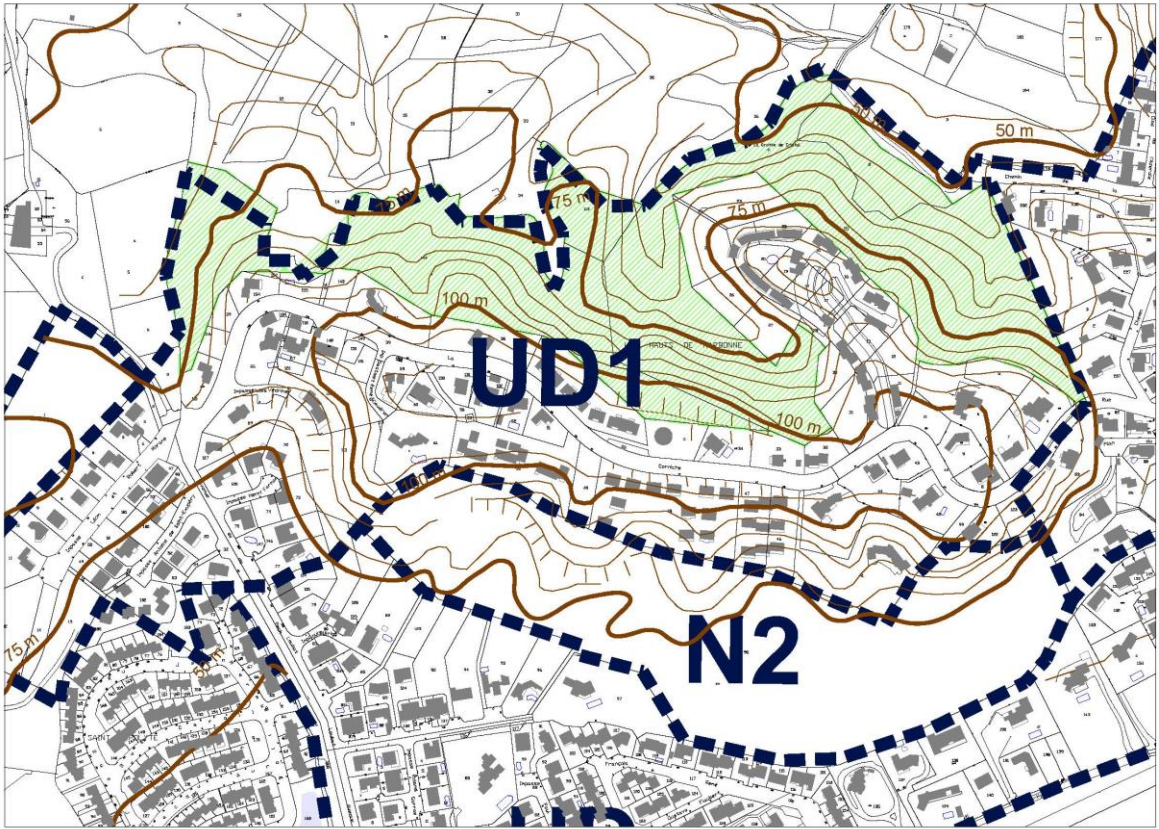
Le secteur des Hauts de Narbonne est marqué par la présence de collines qui constituent un élément identitaire du paysage environnant caractéristique des Corbières.

Il convient donc de le préserver à l'état naturel d'autant plus qu'il pourra s'inscrire dans la trame verte du territoire.

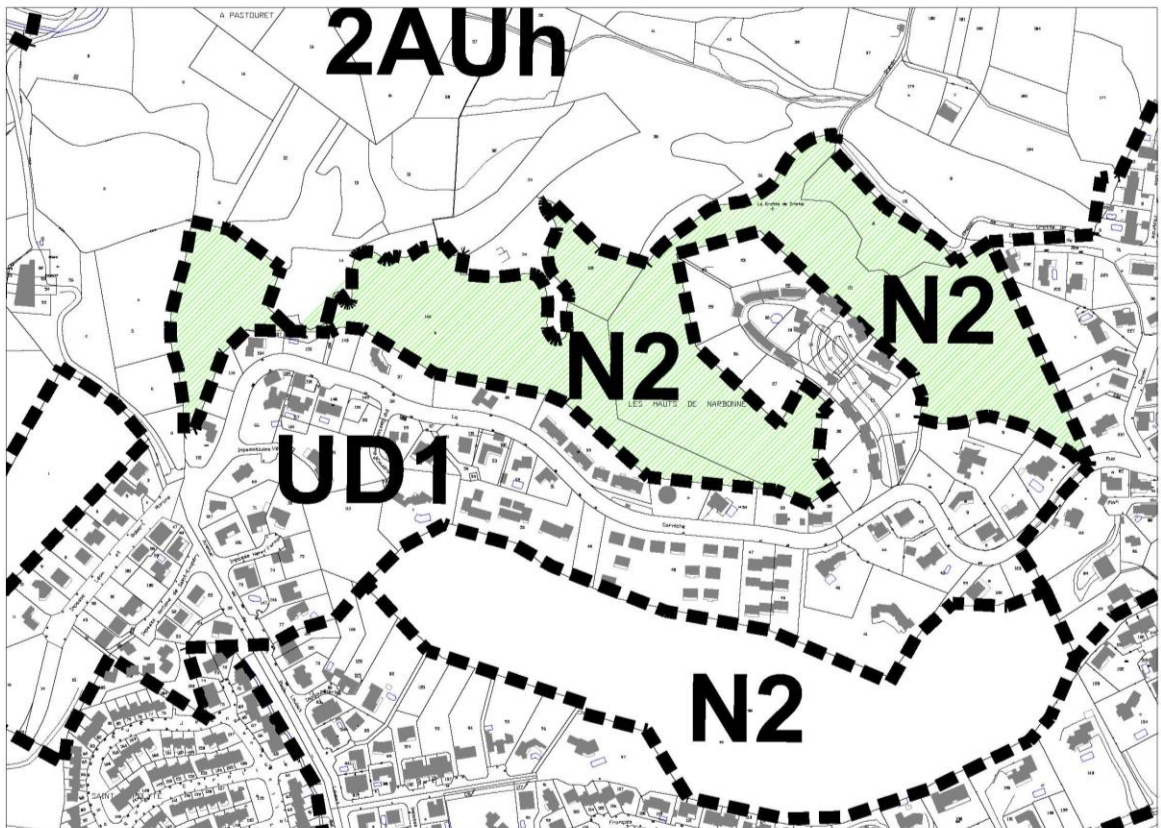
Les parties hautes et abruptes des collines seront donc classées en zone naturelle ordinaire dans le PLU (zone N2). Cela représente une surface de 7,8 hectares.



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modification n°3 - Reclassement d'une partie du secteur 1AUhp en zone N3p

La partie nord du secteur 1AUhp aux Karantes se situe à proximité du site Natura 2000 du Massif de la Clape et il décele un patrimoine environnemental caractérisé par la présence de prés salés et de végétation algale.

Pour le préserver, la commune décide de déclasser 16.2 hectares aujourd'hui voués à l'urbanisation et de les classer en zone naturelle. Le secteur 1AUhp passera en N3p.

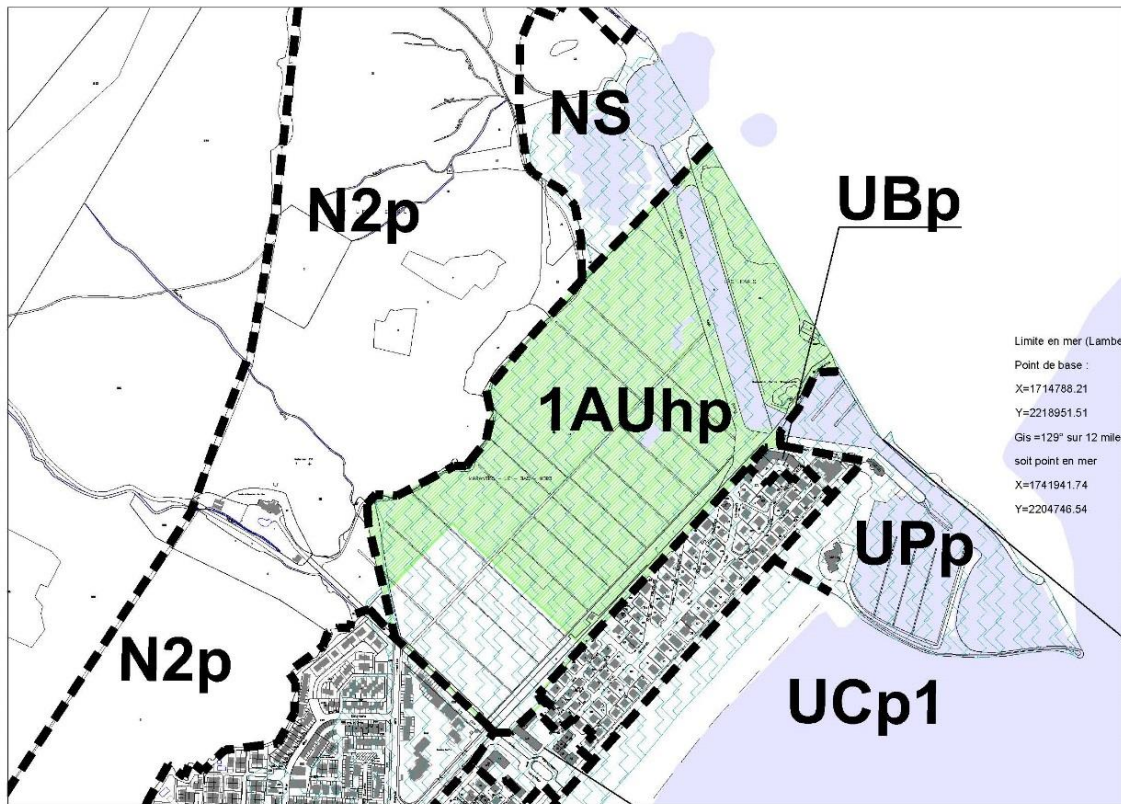
Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la création d'espaces verts publics et de loisirs.

Ces terrains appartiennent à la ville et sont aussi impactés par le projet de Plan de Prévention des Risques Littoraux.

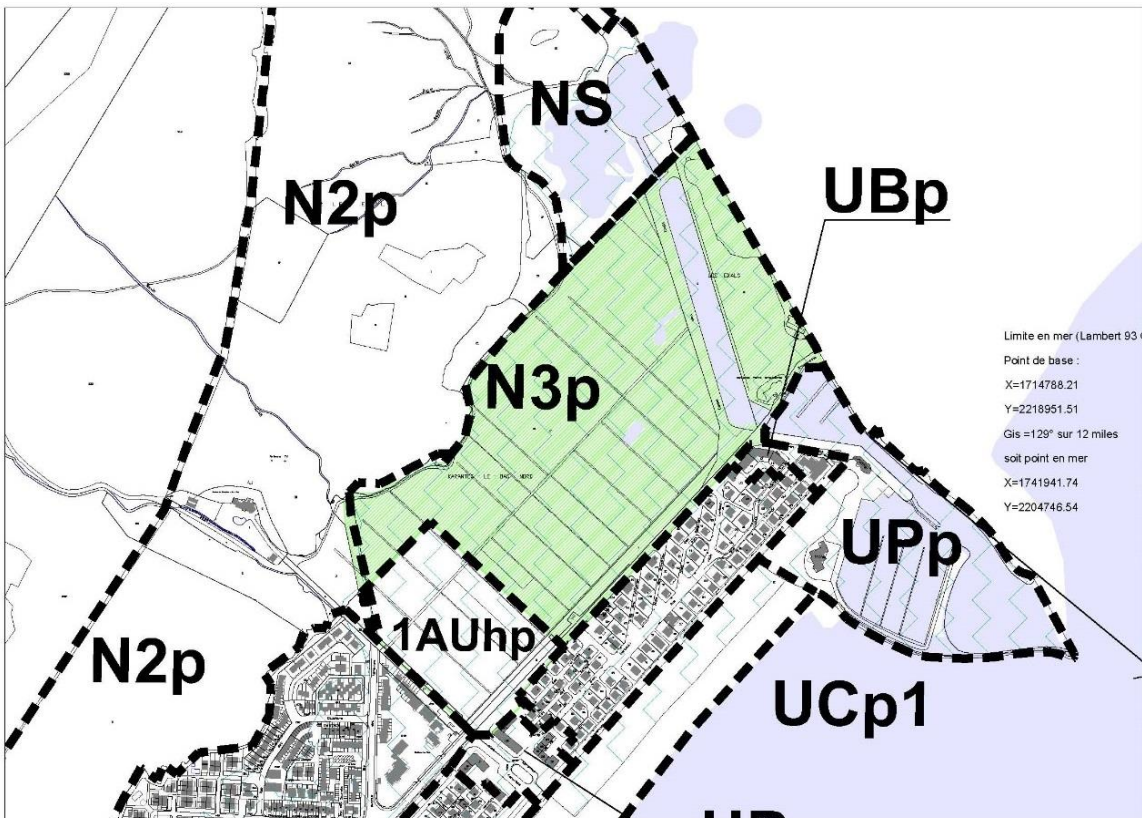
Une petite partie au sud du secteur d'une contenance de 3,4 hectares est conservée pour l'implantation d'un équipement médical ou paramédical. Un projet de centre spécialisé dans le traitement du psoriasis est notamment à l'étude.



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modification n°4 - Reclassement du secteur en 1AUh1 en 1AUh5 aux Amarats

Afin de finaliser l'aménagement du secteur des Amarats en harmonie avec la forme urbaine existante, le secteur 1AUh1 sera reclassé en 1AUh5 pour permettre la création de parcelles adaptées à l'accueil de dispositifs d'assainissement individuel.

Ce secteur vient en continuité d'une zone classée en assainissement non collectif (secteur 1AUh2) et se situe en limite d'urbanisation.

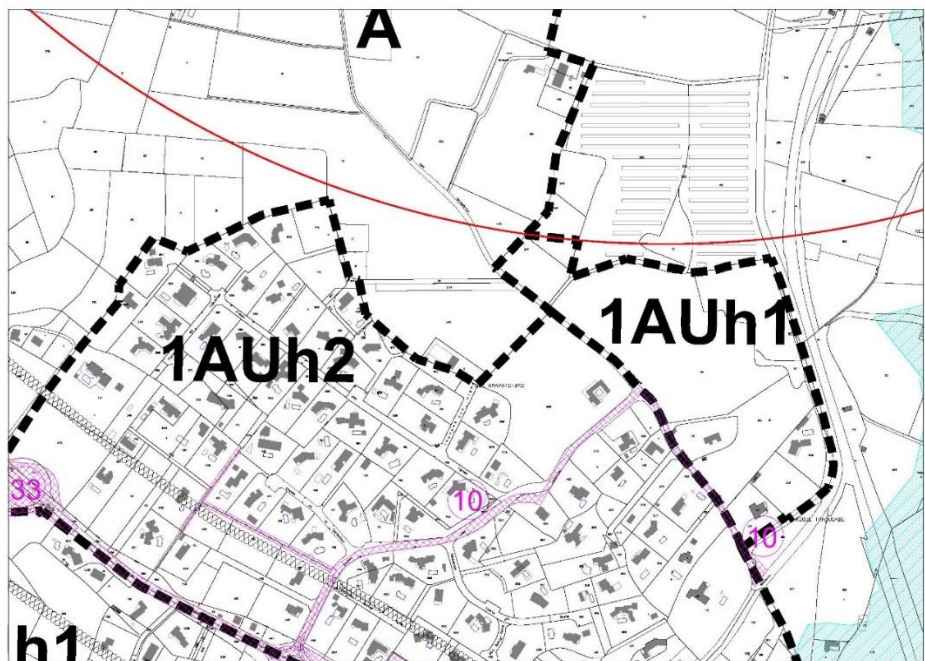
Aussi, il serait techniquement très difficile et peu cohérent de procéder à l'extension des réseaux d'assainissement existants jusqu'à cet emplacement.

D'autre part, le zonage d'assainissement porté par la communauté d'agglomération du Grand Narbonne classe ce secteur en zone d'assainissement non collectif.

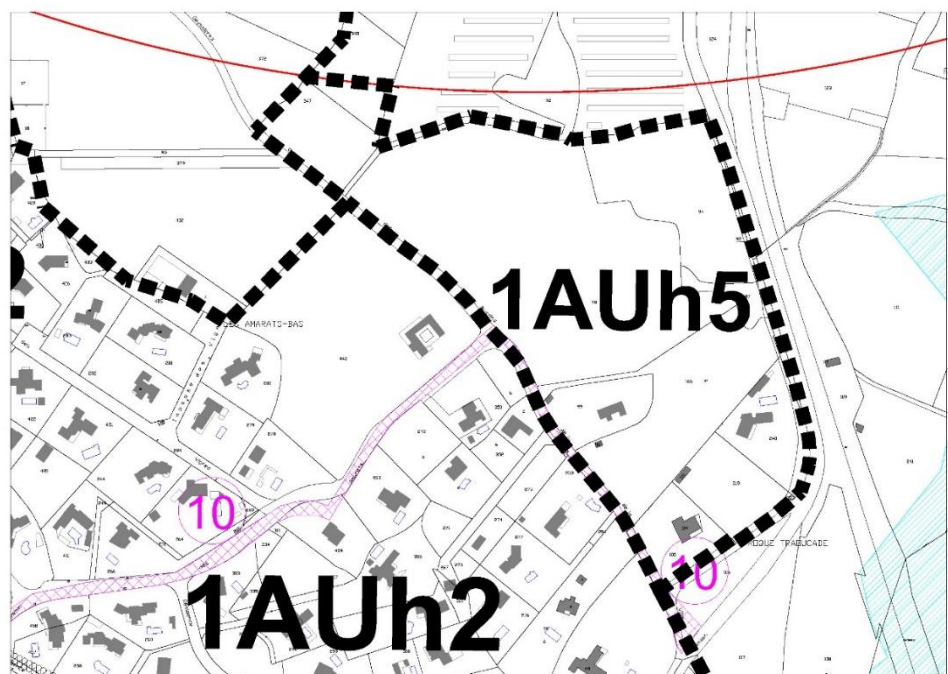
Il est donc nécessaire d'adapter le zonage de ce secteur pour permettre la création de parcelles adaptées à l'accueil de dispositifs d'assainissement individuel.

Toutefois, la ville de Narbonne prendra en compte la nécessité légale de favoriser la densification en créant une zone 1AUh5 avec une emprise au sol autorisée de 40 %.

AVANT
MODIFICATION



APRES
MODIFICATION



Modification n°5 - Reclassement de la zone 2AU en zone agricole A et création d'un secteur 1AUh3 à Sainte Louise

La zone 2AU de Sainte Louise est déclassée en zone agricole car cette zone est inondable. Elle est classée en zone Ri3 dans le PPRI des basses plaines de l'Aude, ce qui la rend inconstructible.

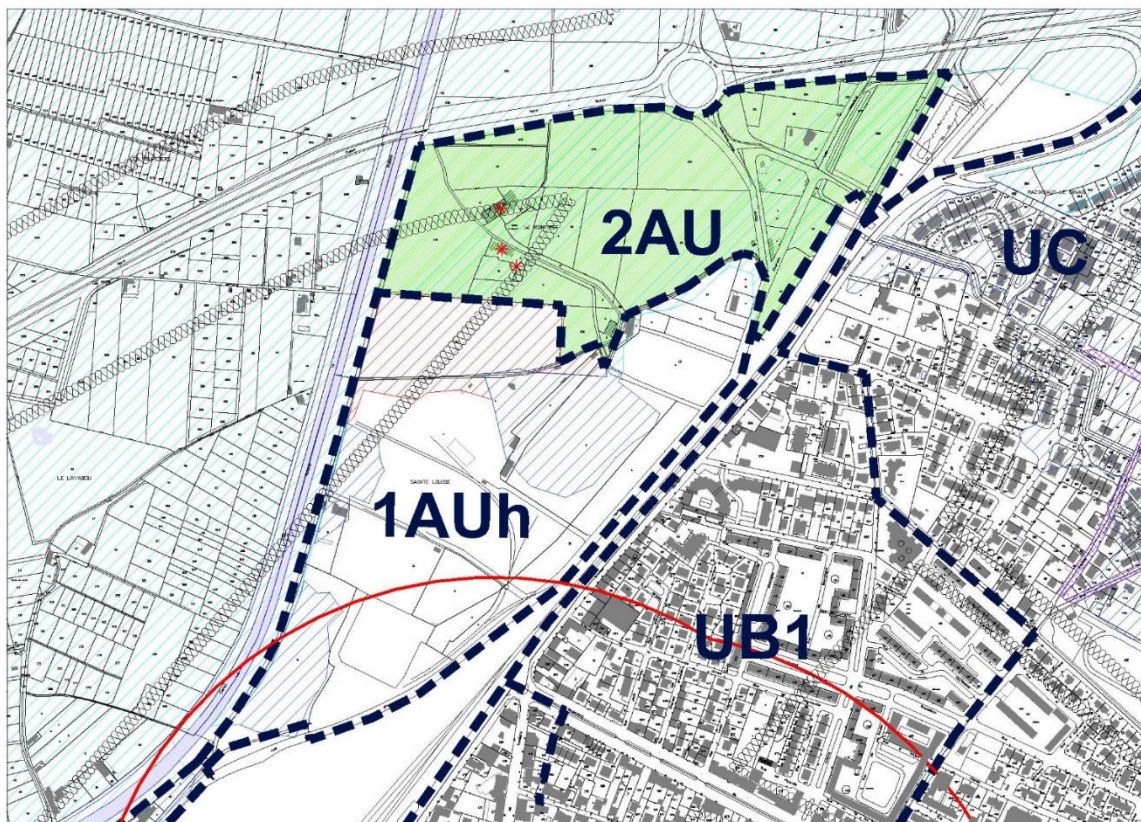
La présence de champs agricoles amène la commune à classer 13,5 hectares en zone agricole.

Le secteur 1AUh de Sainte Louise sera reclassé en 1AUh3 correspondant à une zone à urbanisation dense avec un règlement qui permet la réalisation de collectifs et ainsi, encourager la densification de ce futur quartier proche du centre-ville.

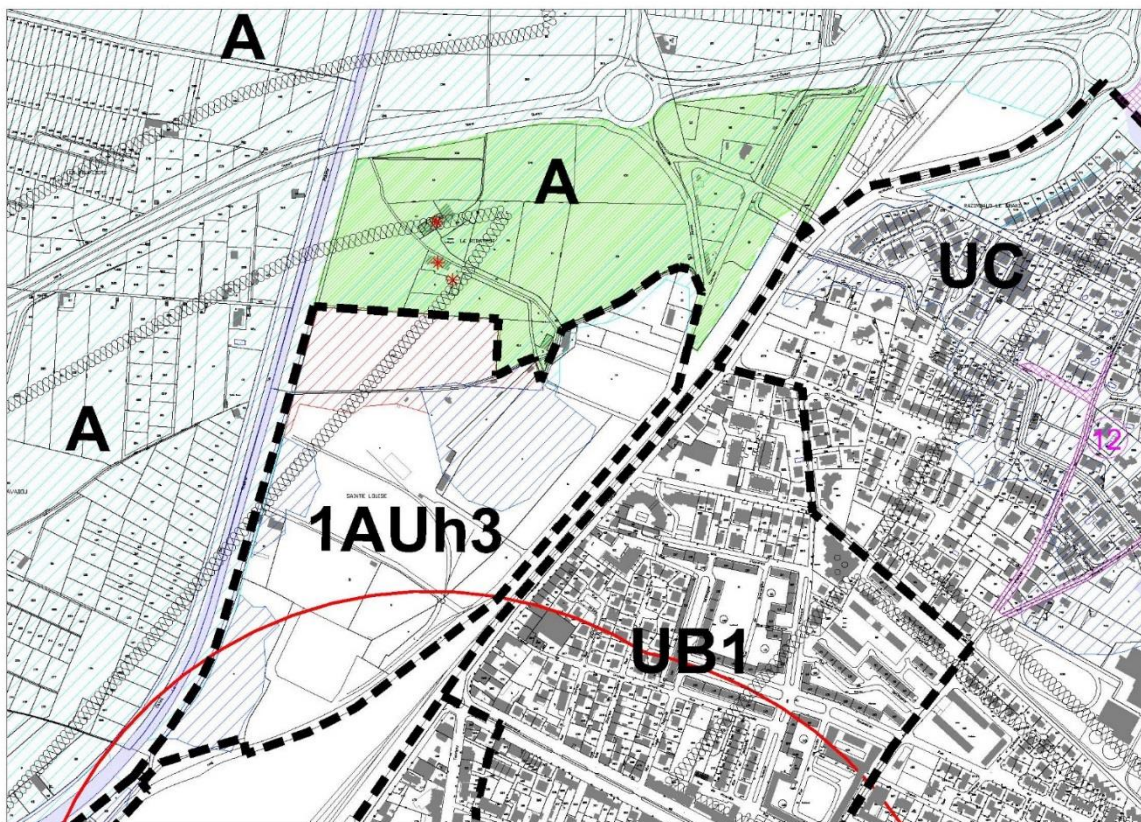


Vue aérienne sur Sainte Louise (Source Google Earth)

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modification n°6 : Reclassement d'une partie du N2-100 en N2a à Narbonne Plage

Afin d'améliorer la gestion de la fréquentation du rivage, un secteur spécifique N2a d'une surface d'1,5 hectare est créé pour recevoir exclusivement une aire d'accueil de camping-cars à côté du camping de la côte des roses.

Proche de la route et délimitée au sud et à l'est par le chemin « les Joncasses » d'accès au camping, ce terrain est propice à l'accueil des camping-cars.

Il se situe aujourd'hui dans la zone N2-100 qui intègre la bande des 100 m du rivage et sera reclassé en secteur spécifique avec un règlement qui n'autorisera que l'aire d'accueil de camping-cars :

« Sont admis :

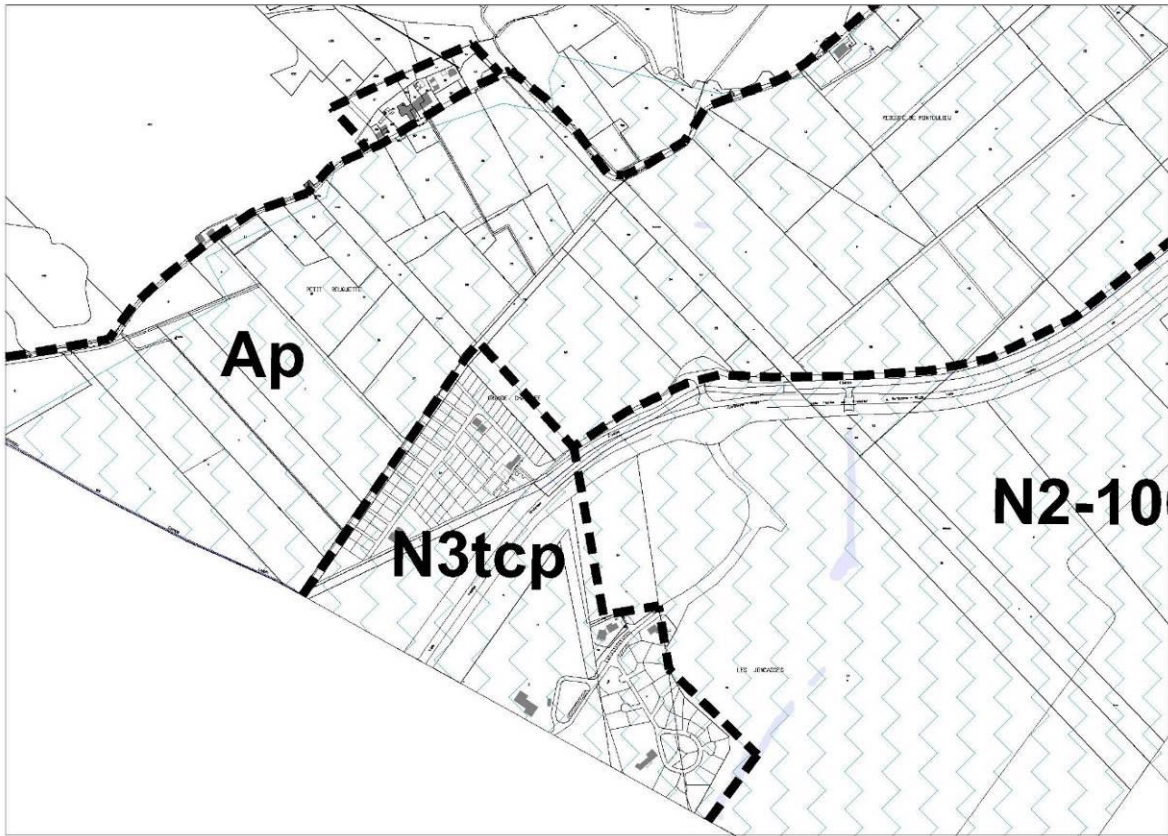
Dans le secteur N2a : les aménagements et les installations nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil de camping-cars. »

Ce reclassement est compatible avec la loi Littoral puisque le terrain concerné est au-delà de la bande de 100 m du rivage inconstructible : il est à 300 m du rivage le plus proche et à 700 m du rivage de la mer.

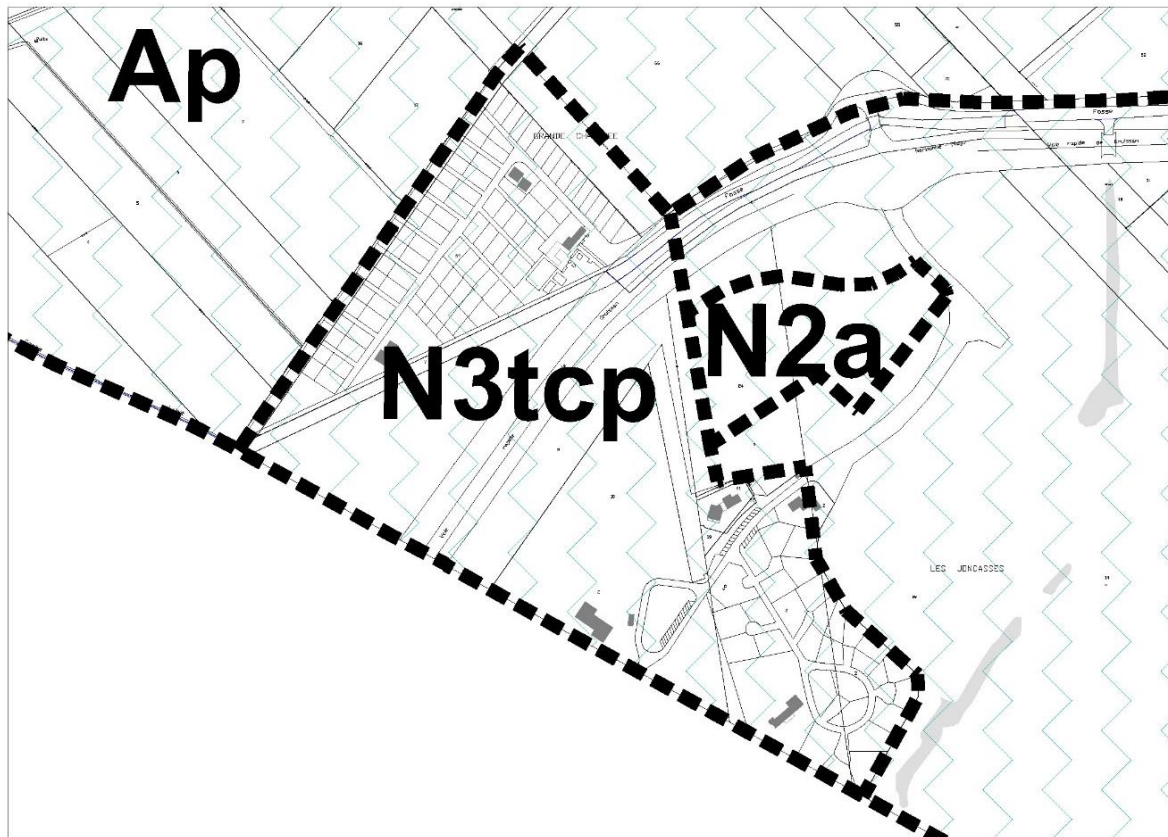
En outre, l'étude environnementale réalisée dans le cadre du renouvellement de concession de plage naturelle à la commune montre que ce terrain ne recèle pas d'espèces protégées.



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modification n°7 - Création de l'emplacement réservé 29 pour l'aménagement de la rue de la Ganguise

La rue de la Ganguise se termine par un chemin rural qui rejoint le chemin de Crabit et qui est amené à desservir de nouvelles constructions.

Il est donc envisagé d'aménager ce chemin rural qui ne fait que 5 m de large en le requalifiant en une rue de 8 m de large et ce, jusqu'à l'intersection du chemin de Crabit.

Cela représente 200 m de linéaire.

Un emplacement réservé sera mis sur ce chemin pour réserver l'emprise nécessaire pour procéder à son élargissement.

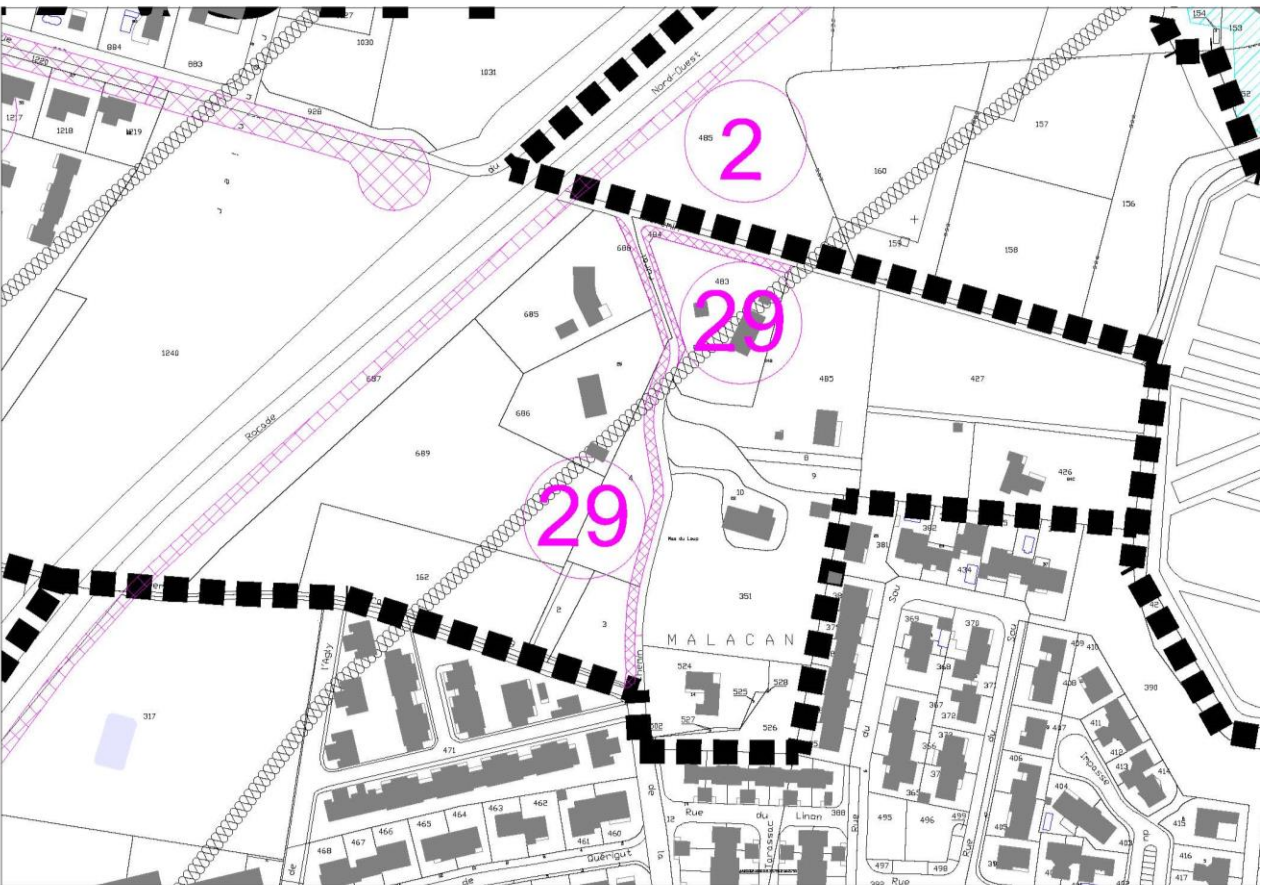
L'emplacement réservé n°29 sera créé avec pour destination : **Elargissement du chemin rural prolongeant la rue de la Ganguise et du chemin de Crabit pour une emprise de 1037 m².**



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

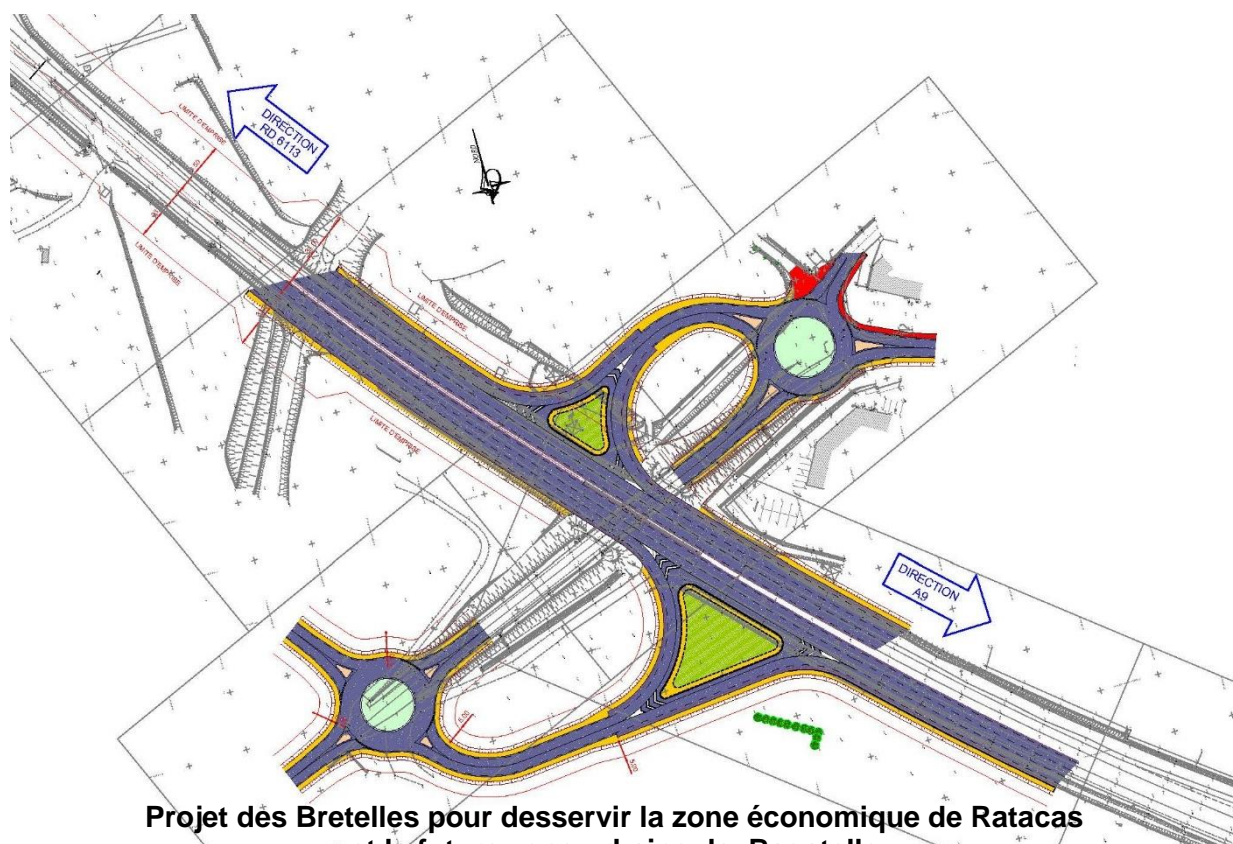


Modification n°8 - Création de l'emplacement réservé n°26, modification du n°36 et suppression du n°35 au niveau de Bagatelle et Pech de l'Agnel

Un emplacement réservé n°26 est mis de part et d'autre de la rocade pour obtenir l'emprise nécessaire à l'élargissement de la voie.

Le département de l'Aude envisage de passer à terme la Rocade Sud-Ouest à 2x2 voies en raison de l'augmentation du trafic routier.

En outre, l'emplacement réservé n°36 est modifié au niveau du pont pour le projet des bretelles qui se réaliseront à terme avec l'urbanisation de Bagatelle.



Projet des Bretelles pour desservir la zone économique de Ratacas et la future zone urbaine de Bagatelle

D'autre part, l'emplacement réservé n°35 à destination d'une caserne des pompiers et des ateliers municipaux est supprimé vu que la caserne est réalisée et qu'un nouveau site est trouvé pour les ateliers municipaux sur la route de Montredon des Corbières.

Les modifications apportées au PLU :

AVANT MODIFICATION

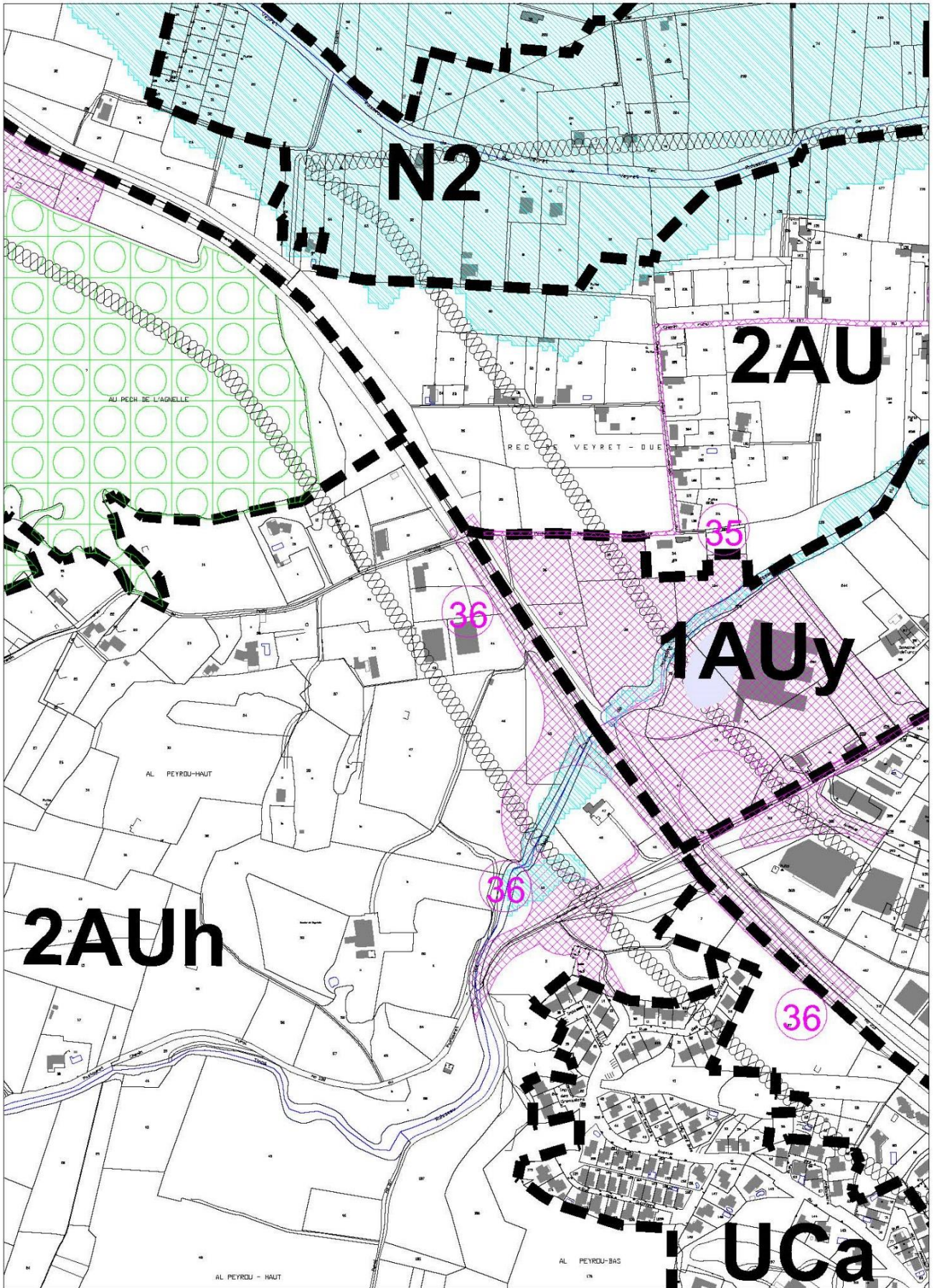
N° de l'ER	Désignation	Emprise	Bénéficiaire
22	Néant	Néant	Néant
26	Néant	Néant	Néant
35	Aménagement d'un centre de secours et du centre technique municipal	8,9 ha	Ville de Narbonne
36	Aménagement d'un carrefour sécurisé d'accès à la rocade	4,7 ha	Ville de Narbonne

APRES MODIFICATION

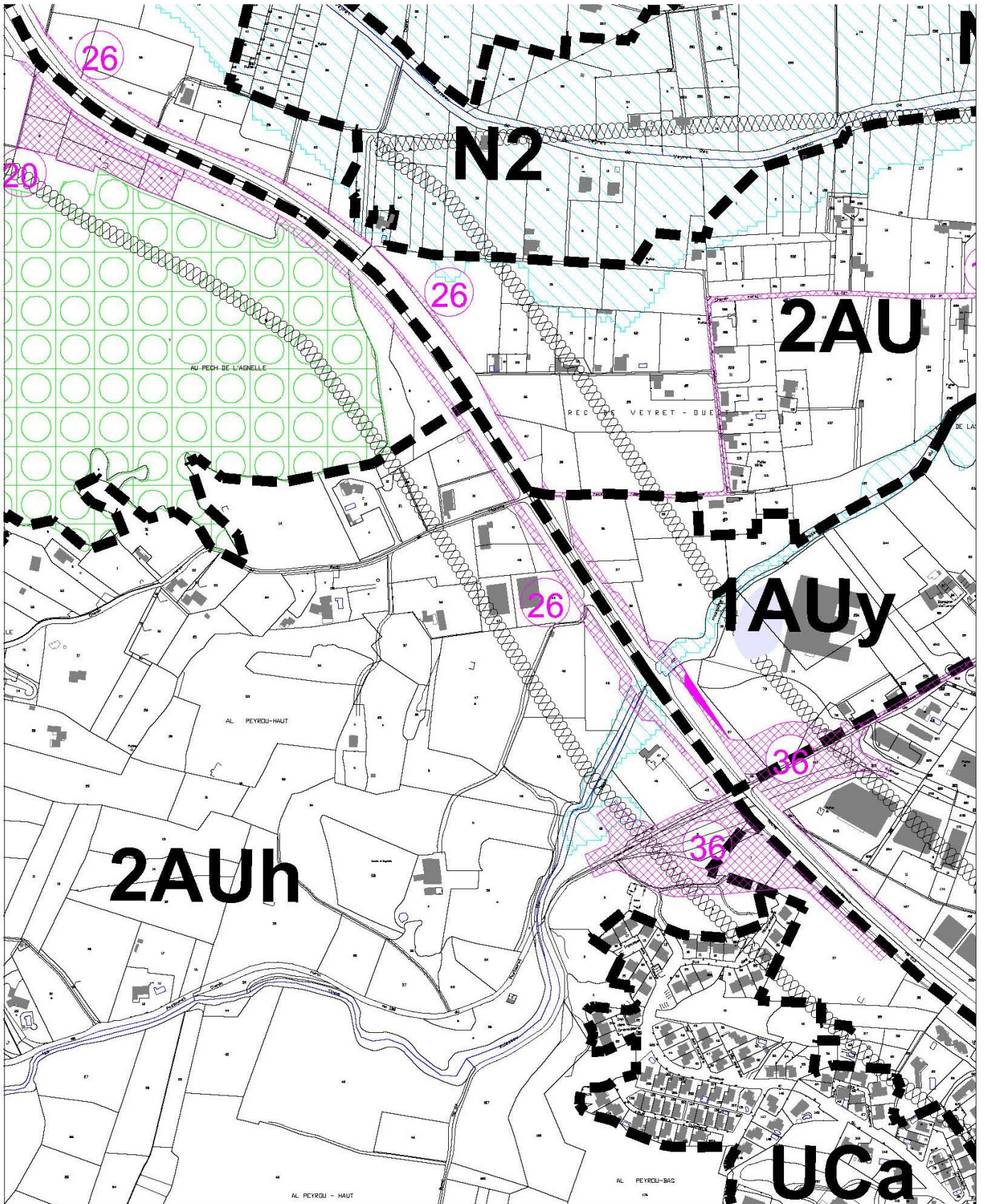
N° de l'ER	Désignation	Emprise	Bénéficiaire
22	Néant	Néant	Néant
26	Elargissement de la Rocade Sud-Ouest	1,1 ha	Département de l'Aude
35	Aménagement d'un centre de secours et du centre technique municipal	8,9 ha	Ville de Narbonne
36	Aménagement d'un carrefour sécurisé d'accès à la rocade	2,6 ha	Ville de Narbonne

Le plan de zonage est modifié comme ci-dessous :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Modification n°9- Ajout du domaine de Capoulade dans la liste des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination et inscription du domaine de Courde sur le plan de zonage

Capoulade est un domaine viticole qui se situe dans un secteur de la plaine de l'Aude marqué par la présence de vignobles.

Les bâtiments sont dissimulés dans un espace boisé dense et composé de grands arbres qui constituent le parc du domaine. L'activité agricole y est encore présente.

Le bâti se compose de 2 constructions rectangulaires qui s'accolent à la perpendiculaire. Un pigeonnier traditionnel émerge au niveau de la jonction des deux bâtiments.

Les bâtiments sont anciens et de construction traditionnelle : pierres enduites à la chaux et couverture en tuile canal.

Il est donc justifié qu'il soit rajouté à la liste des bâtiments désignés sur le plan de zonage pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Entrée principale côté Nord



Entrée secondaire mais d'origine côté ouest

Le plan de zonage est modifié comme suit :

**AVANT
MODIFICATION**



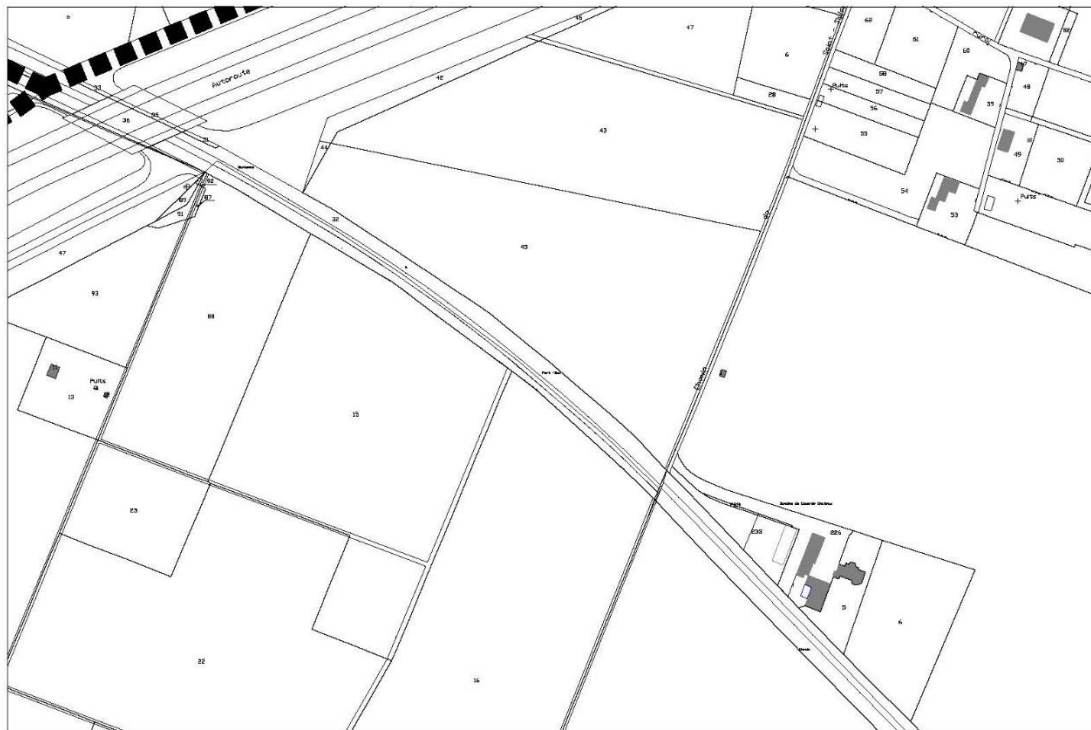
**APRES
MODIFICATION**



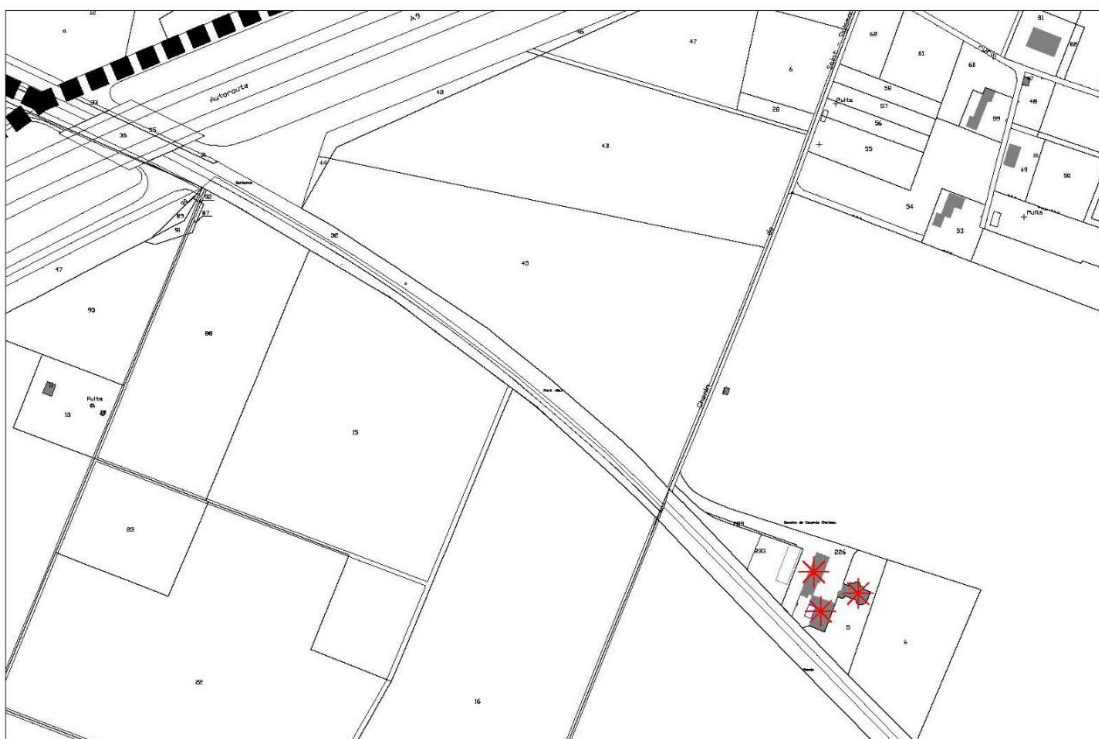
En outre, le domaine de Couarde est déjà recensé dans le PLU mais les croisillons qui désignent les bâtiments concernés par la possibilité de changement de destination n'ont pas été retranscrits sur le plan de zonage réglementaire.

Cette erreur matérielle sera donc rectifiée sur le plan de zonage comme ci-dessous.

**AVANT
MODIFICATION**



**APRES
MODIFICATION**



Modification n°10 - Modification de l'article 1AUh12 sur le stationnement dans les lotissements

Afin de limiter les aires de stationnement publiques dans les nouveaux lotissements par souci de qualité des espaces communs trop souvent envahis par la voiture, le règlement est modifié pour réduire l'obligation d'une place publique par lot à 0,5 place publique par lot. En outre, chaque lot devra prévoir 2 places de stationnement minimum afin de résorber la voiture sur la voie publique.

Il convient de préciser que les places de stationnement privatives réalisées par l'aménageur dans le cadre d'un lotissement comptent pour le calcul des places exigées au niveau des demandes de permis de construire par lot.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé au minimum : [...] <u>c) pour les lotissements</u> : 1 place de stationnement publique par lot + 1 place de stationnement à l'intérieur de la propriété par lot. [...]</p>	<p>Article 1AUh 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Il est exigé au minimum : [...] <u>b) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :</u> 2 places de stationnement. Sont prises en compte dans le calcul, les places de stationnements réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement.</p> <p><u>c) pour les lotissements :</u> - 0,5 place de stationnement publique par lot + 2 places privatives par lot. [...]</p>

Modification n°11 - Modification des articles UY 12 et 1AUy 12 sur le stationnement des commerces pour se conformer à la loi ALUR

La loi N°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie article 102 a modifié le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale défini aux articles L750-1 à L752-24 du code de commerce.

La loi relève le seuil de déclenchement de la procédure d'autorisation d'exploitation commerciale de 300 à 1000 m².

Par souci de cohérence, le règlement du PLU prend en compte ce seuil.

En outre, les obligations de réalisation de place de stationnement ont été modifiées par la loi ALUR pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 1000 m².

Ainsi, le seul seuil fixé est celui de 1000 m² de surface de vente. En deçà, la surface de stationnement devra faire 60% de la surface de plancher du bâtiment commercial et au-dessus, la surface réservée au stationnement devra être équivalente à la surface de plancher du bâtiment commercial.

Extraits du code de l'urbanisme :

Article L111-19

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

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

Article L151-37

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

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article UY 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :</p> <p>1 - <u>Pour les constructions à usage de bureau</u> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>2 - <u>Pour les établissements artisanaux et industriels</u> : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux</p>	<p>Article UY 12 – STATIONNEMENT</p> <p>Lorsque le nombre de places ou la surface à réserver au stationnement n'est pas un entier, celui-ci sera systématiquement arrondi au nombre de place ou à la tranche inférieure.</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :</p> <p>1 - <u>Pour les constructions à usage de bureau</u> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>2 - <u>Pour les établissements artisanaux et industriels</u> : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de surface de plancher si la densité d'occupation des locaux</p>

industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

3 - Pour les établissements commerciaux :

- a - 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.
- b - 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.
- c - Au-delà de 1.500 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 1,45 fois la surface de plancher du ou des bâtiments affectés au commerce sans pouvoir excéder 1,5 fois la surface de plancher de ces bâtiments en parking de surface.

4 – Pour les hôtels, hébergement collectif spécialisé et restaurants :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

5 - Pour les logements collectifs :

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

6 – Pour les autres logements et notamment les logements de fonction :

1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. (exemple pour un projet de 100 m² de surface de plancher : 1+ (100/60) = 2,6 soit 2 places obligatoires au minimum).

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

Concernant la zone UYB, la superficie totale affectée aux stationnements ne doit pas être inférieure à :

- Une place pour 20 m² de surface de plancher affectée aux moyennes et grandes surfaces et leurs annexes. Sont concernés l'ensemble des commerces dont la surface de plancher par activité est supérieure à 1500 m².
- Une place pour 25 m² de surface de plancher affectée aux petits commerces et activités de services.
- Une place pour 40 m² de surface de plancher affectée aux bureaux, une place de 100 m² de surface de plancher affectée à d'autres usages d'activité.
- Une place pour 100 m² de surface de plancher affectée au logement sans être inférieure à une place.

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

industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m².

3 - Pour les établissements commerciaux :

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

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

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

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

- une place de stationnement maximum pour trois places de spectateur
- Non réglementé si l'établissement est installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce,

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

5 – Pour les hôtels, hébergement collectif spécialisé et restaurants :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant.

6 - Pour les logements collectifs :

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

7 – Pour les autres logements et notamment les logements de fonction :

1 place de stationnement + 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. (exemple pour un projet de 100 m² de surface de plancher : 1+ (100/60) = 2,6 soit 2 places obligatoires au minimum).

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

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

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUy 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :</p> <p>1 - <u>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> : une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.</p> <p>2 - <u>Pour les constructions à usage de bureau</u> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>3 - <u>Pour les établissements artisanaux et industriels</u> : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>4 - <u>Pour les établissements commerciaux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 au moins égale à 1,45 fois la surface de plancher du ou des bâtiments affectés au commerce. <p>5 - <u>Pour les hôtels et restaurants</u> : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles les établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.</p>	<p>Article 1AUy 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :</p> <p>1 - <u>Pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> : une place de stationnement doit être aménagée sur la propriété.</p> <p>2 - <u>Pour les constructions à usage de bureau</u> : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'immeuble.</p> <p>3 - <u>Pour les établissements artisanaux et industriels</u> : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux industriels à construire est inférieure à un emploi par 25 m². A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.</p> <p>4 - <u>Pour les établissements commerciaux</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> a - Si la surface de vente est inférieure à 1000 m², la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. b - A partir de 1000 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement sera égale à la surface de plancher totale de l'établissement. <p>Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.</p> <p>5 - <u>Pour les établissements de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une place de stationnement maximum pour trois places de spectateur - Non réglementé si l'établissement est installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce. <p>Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.</p> <p>6 - <u>Pour les hôtels et restaurants</u> : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des opérations auxquelles les établissements sont le plus directement assimilables.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics</p>

Modification n°12 - Modification de l'article 1AUh11 sur les clôtures

Il est projeté de permettre les clôtures d'être doublées de haies côté rue et non plus seulement qu'à l'intérieur de la parcelle dans les nouvelles opérations d'aménagement.

Les nouvelles rues seront plus végétalisées et moins marquées par des murs de clôture.

Cela contribue à la qualité de l'espace commun, cela améliorera les liens sociaux puisque le propriétaire sera amené régulièrement à se rendre dans la rue pour entretenir sa haie.

Le règlement sera modifié comme suit :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR</p> <p>Clôtures Les clôtures devront être à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.</p> <p>Construits à l'intersection de deux ou plusieurs voies, les murs de clôtures devront respecter un arrondi de 5 mètres de rayon.</p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer à l'architecture environnante (harmonie des formes, matériaux et couleurs à rechercher).</p> <p>Les clôtures en panneaux ajourés ne peuvent comporter qu'un matériau unique.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives pourront être en mur plein et faire une hauteur maximale de 1m80 sous réserve des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ou d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).</p> <p>Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être constituées par des grilles, des haies vives ou des claires-voies établies ou non sur murs bahuts. La hauteur maximale de la clôture est de 1m80 et celle du mur bahut, de 1m20.</p> <p>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.</p> <p>Non réglementé pour toute clôture liée à une construction ou un aménagement nécessaire au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>

Modification n°13 - Modification des articles 1AUh10 pour élever la hauteur maximale des constructions en secteur 1AUh3

Le secteur 1AUh3 correspond à la partie basse des Collines de Réveillon composée de collectifs et dès l'approbation de la présente modification du PLU, au secteur de Sainte Louise.

Afin de mettre les voitures au rez de chaussée des immeubles pour réduire les parkings de surface la hauteur maximale des constructions en secteur 1AUh3 passe de 12,5 m à 14 m.

Cette mesure permettra d'améliorer la qualité des abords des immeubles tout en conservant la typologie des immeubles d'habitations à 3 étages maximum.

L'objectif est de pouvoir monter les constructions pour limiter les surfaces imperméabilisées à la parcelle dans un objectif de densification et du maintien d'espaces paysagers en terre-plein.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.</p> <p>Dans le secteur 1AUh3, la hauteur maximale des constructions est de 12,5 mètres à la ligne de faite.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUhp :</u> La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>	<p>Article 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur se mesure en tout point extrême du bâtiment par rapport au terrain naturel.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout dans le cas des toitures à pans ou à l'acrotère dans le cas des toits-terrasses.</p> <p>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.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p> <p><u>Dans le secteur 1AUhp :</u> La cote altimétrique des planchers ne saurait être inférieure à 2,60 mètres NGF.</p>

Modification n°14 - Modification de l'article 1AUh2 pour autoriser les équipements médicaux et paramédicaux touristiques (commerce, hôtellerie, ...) en 1AUhp (Les Karantes)

Le secteur des Karantes est voué à recevoir une clinique spécialisée dans le traitement du psoriasis qui utilisera les eaux résiduelles des salins de Gruissan pour les soins.

Le règlement actuel du PLU n'interdit pas ce projet mais il le précisera pour lever toute ambiguïté sur la vocation de ce secteur.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p>Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article 1AUh1 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.</p> <p>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.</p>	<p>Article 1AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Sont admises sous conditions :</p> <p>Sous réserve de la réalisation des équipements correspondants dans le cadre de procédures d'ensemble (lotissement, ZAC,...), les installations et constructions non mentionnées à l'article 1AUh1 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.</p> <p>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...).</p> <p>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.</p> <p>[...]</p>

Modification n°15 - Modification de l'article UY 8

Pour encourager la densification des zones économiques qui aujourd'hui, sont consommatrices d'espaces (zone UY dans le PLU), les distances minimales entre constructions sur une même propriété sont assouplies.

La distance minimale qui était de 8 mètres (ou 5 mètres selon les secteurs) est ramenée à 3 mètres comme prévu par l'article R.111-15 du code de l'urbanisme.

Article R111-15

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

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Le mode de calcul est revu afin de réduire par 2 la distance obligatoire.

Par exemple, si les bâtiments font 12 m de haut, la distance minimale entre les bâtiments sera de 6 m et non plus de 12 m.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les façades soient séparées par une distance au moins égale à la hauteur la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront s'intégrer au bâtiment d'activités, sauf dans le secteur UYBc.</p> <p>Dans les secteurs UYB incluant l'ensemble de ses sous-secteurs, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera jamais inférieure à 5 mètres, sauf motif de sécurité impliquant le respect d'espacements particuliers.</p>	<p>Article UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point d'un bâtiment qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p>Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone devront s'intégrer au bâtiment d'activités.</p> <p>Dans les secteurs UYB incluant l'ensemble de ses sous-secteurs, la distance entre deux constructions non contiguës ne sera jamais inférieure à 5 mètres, sauf motif de sécurité impliquant le respect d'espacements particuliers.</p>

Modification n°16 - Modification de l'article UB 7

La zone UB1 est vouée à être densifiée pour de l'habitat collectif et individuel, des commerces et activités avec des constructions pour une bonne part, en ordre continu voire à l'alignement.

L'article UB 7 donne des prescriptions différentes selon la distance du bâtiment depuis la voie publique.

Dans la bande des 15 m, les règles de prospects par rapport aux limites séparatives sont plus souples qu'au-delà des 15 m, obligeant les immeubles à ne faire que 15 m de large.

A cause de cette règle, les immeubles font tous 15 m de large. De plus c'est un gabarit qui ne permet pas la réalisation de parking à l'intérieur du bâtiment, et d'appartements spacieux.

Cette règle appauvrit l'architecture des immeubles et freine la diversité.

Il est donc envisagé de supprimer la bande de 15 m imposée dans l'article UB 7 tout en prévoyant la possibilité de s'accoler au bâtiment voisin.

Cette règle créera plus de souplesse à l'architecture urbaine tout en incitant les nouveaux programmes sur les parcelles disponibles en ville à se densifier.

Néanmoins, les futures constructions ne pourront pas s'implanter sur fond de parcelle afin de garantir un espace aéré entre le nouveau bâtiment et les bâtiments qui sont à l'arrière.

Une distance minimale de 3 m est imposée et devient plus importante selon la hauteur de l'immeuble. Elle peut atteindre 8 m pour un bâtiment qui fait 16 m de hauteur (la distance doit faire au minimum la moitié de la hauteur de la construction projetée).

Les modifications apportées sur le règlement sont les suivantes :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>La bande constructible des 15 mètres se calcule depuis la voie publique ou privée qui est au droit de l'unité foncière.</p> <p><u>Dans les secteurs UB1 et UBp :</u></p> <p>A - Dans la bande des 15 mètres : Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre ou sur l'une au moins des deux limites séparatives.</p> <p>Toutefois à l'exception de la partie en alignement sur rue, pourront être admis des décrochements, dans ce cas, la distance du bâtiment à la limite séparative sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout sans être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Lorsque le projet d'une construction ne peut atteindre les deux limites séparatives, il devra être laissé un vide d'au minimum 8 mètres de large et la construction devra être terminée par un mur pignon aveugle, afin qu'une éventuelle construction puisse s'y adosser. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants.</p> <p>B - Au-delà de la bande des 15 mètres :</p>	<p>Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p>Les constructions sur les limites séparatives sont autorisées à l'exception des limites de fond de parcelle.</p> <p>Pour toutes constructions qui ne sont pas édifiées sur les limites séparatives ainsi que sur les limites de fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à trois mètres.</p> <p><u>Dans le secteur UB2 :</u></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur l'une au moins des deux limites séparatives.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <p>Les piscines et bassins de rétention dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p>

<p>1 - Des constructions peuvent être édifiées jusqu'à la limite séparative à condition que la partie du bâtiment, dans la marge de reculement, présente une hauteur à la ligne de faite n'excédant pas 3,50 mètres et que leur longueur cumulée sur chaque limite séparative (hors fond de parcelle) n'excède pas 10 mètres au total. Les bâtiments annexes (abris, garages...) peuvent être implantés sur chaque limite séparative sous réserve d'une hauteur maximale de 3,5 m au faitage et que le cumul de la longueur des bâtiments mesuré sur cette limite n'excède pas 10 m au total. Dans tous les cas, la longueur maximale cumulée des constructions (bâtiment principal et annexes) édifiées sur chaque limite séparative ne pourra excéder 10 m.</p> <p>2 - Les constructions devront respecter un recul minimum tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la façade à tout point de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres. Dans la marge de reculement ainsi déterminée, les saillies non fermées et balcons sont autorisés dans la limite maximum d'un mètre. La hauteur du mur pignon situé au-dessus de l'égout n'est pas prise en compte pour l'application de cette règle.</p> <p>C - Fond de parcelle : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne doit pas être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne sera pas appliquée pour les parcelles ayant une profondeur égale ou inférieure à 15 mètres, sous réserve que la construction soit édifiée sur la limite séparative de fond de parcelle.</p> <p>D - Les dispositions des paragraphes A, B et C ci-dessus ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un terrain d'une superficie au moins égale à 3.000 m².</p> <p><u>Dans le secteur UB2 :</u></p> <p>Les constructions peuvent être édifiées sur l'une au moins des deux limites séparatives.</p> <p><u>Dans l'ensemble de la zone :</u></p> <p>Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de la limite séparative.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif</p>	<p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif</p>
--	---

Modification n°17 - Réécriture des articles 13 des zones UC, UD, UY, 1AUh

Le règlement stipule que tout projet de construction nécessitera la plantation d'arbres ou arbustes sur la parcelle.

Cette rédaction sera modifiée pour lever une ambiguïté sur la prise en compte des arbres existants.

Il va de soi que si le nombre d'arbres exigé sur la parcelle est atteint par le calcul d'arbres existants, il n'y a pas d'obligation pour en planter de supplémentaires.

Il sera donc indiqué dans le règlement que le nombre d'arbres ou arbustes obligatoire prend en compte les arbres et arbustes existants.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Articles UC13, UD13, UY13, 1AUh13 [...] Tout projet de construction nécessitera la plantation d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres). [...]</p>	<p>Articles UC13, UD13, UY13, 1AUh13 [...] Tout projet de construction nécessitera la plantation ou le maintien d'arbres ou arbustes sur la parcelle dont le nombre minimum obligatoire correspond au nombre de m² de la surface de l'assiette foncière du projet divisé par 100 et arrondi au chiffre inférieur (exemple : projet sur 450 m² de terrain = 450/100 = 4 arbres). [...]</p>

Modification n°18 - Réécriture de l'article 1AUh6

La rédaction de l'article 1AUh6 est ambiguë car le paragraphe a) indique que dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations) l'implantation est libre le long des voies privées mais doit respecter les règles édictées ci-après le long des voies et emprises publiques.

Or, la phrase qui règlemente de manière générale les prospects à l'alignement des voies publiques ou privées est placée avant cette phrase.

Il convient de réécrire cet article en disposant les paragraphes de manière cohérente.

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, les constructions pourront être différemment implantées :</p> <p>a) Dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements ou groupe d'habitations) l'implantation est libre le long des voies privées mais doit respecter les règles édictées ci-après le long des voies et emprises publiques.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>d) Lorsqu'elles bordent les RD 6009, 6113 et 168, dans ce cas, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.</p> <p>e) Lorsqu'elles bordent les autoroutes, dans ce cas, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.</p> <p>f) Lorsqu'elles bordent les routes départementales (autres que les RD 6009, 6113 et 168), les constructions seront implantées à 15 m minimum de l'axe de celles-ci.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>	<p>Article 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées. Toutefois, les constructions pourront être différemment implantées :</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lorsqu'elles bordent les RD 6009, 6113 et 168, les constructions seront implantées à 75 m de l'axe minimum.</p> <p>Lorsqu'elles bordent les autoroutes, les constructions seront implantées à 100 m de l'axe minimum.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les piscines et bassins de rétention enterrés dont la hauteur dépasse 0,6 m par rapport au terrain naturel devront respecter les règles de prospects. Si la hauteur n'excède pas 0,6 m, ceux-ci pourront être implantés avec un retrait minimum de 1 mètre de l'alignement.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.</p>

Modification n°19 - Modification des limites des zones UB1, UB2 et UE, des articles UB2 et UB9, et mise à jour de l'orientation d'aménagement du secteur du théâtre pour réaliser la ZAC Les Berges de la Robine

Les limites actuelles du PLU correspondent à l'ancien projet dit « ZAC du théâtre » qui a été remplacé par la ZAC Les berges de la Robine avec un parti d'aménagement différent.

Les limites entre la zone UB2 et la zone UB1 et UE sont donc modifiées pour mettre en cohérence le nouveau projet avec les dispositions règlementaires du PLU.

D'autre part, le projet de la ZAC Les Berges de la Robine propose un aménagement avec des transparences hydrauliques qui permettront de créer des espaces verts et libres entre les lots et d'aérer le futur quartier et de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est donc inutile de fixer une emprise au sol au niveau des lots de cette opération d'aménagement.

Le secteur UB2 correspondant à la ZAC Les Berges de la Robine n'aura donc pas d'emprise au sol règlementé.

En outre, le parti d'aménagement de la ZAC consiste à élever les bâtiments pour gagner de la place au sol et créer un environnement qualitatif.

Le secteur étant en zone inondable, le parti d'aménagement pris est de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de faciliter l'écoulement de l'eau.

De plus, le plan de prévention des risques d'inondation écarte la possibilité de prévoir du stationnement en souterrain ce qui entraîne la nécessité d'affecter un espace assez conséquent au stationnement de surface.

Aussi, pour tenir compte de ces contraintes, la densification du secteur s'opèrera dans la verticalité justifiant ainsi l'augmentation des hauteurs maximales autorisées des futures constructions.

Ainsi la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m au lieu de 18 m pour autoriser partiellement des bâtiments en R+5.

Enfin, le PLU comprend une orientation d'aménagement à l'entrée est de Narbonne correspondant à un schéma d'aménagement de la ZAC du théâtre.

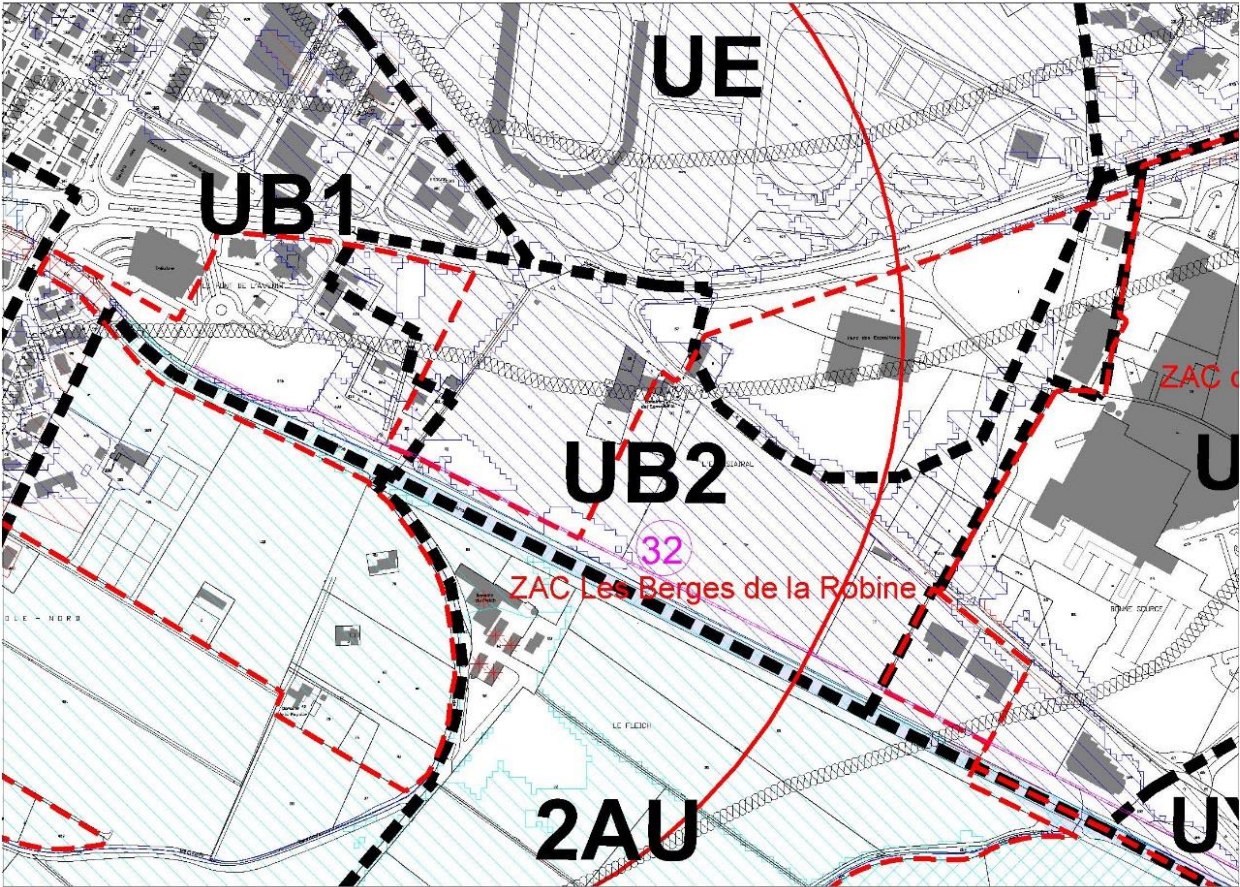
L'emprise des surfaces constructibles a été modifiée en raison de l'implantation du projet de musée de la romanité, les liaisons piétonnes et les transparences hydrauliques ne sont plus disposées de la même façon.

L'orientation d'aménagement du secteur du théâtre est donc réactualisée selon le plan d'intention de la ZAC Les berges de la Robine du dossier de création approuvé le 1^{er} avril 2012.

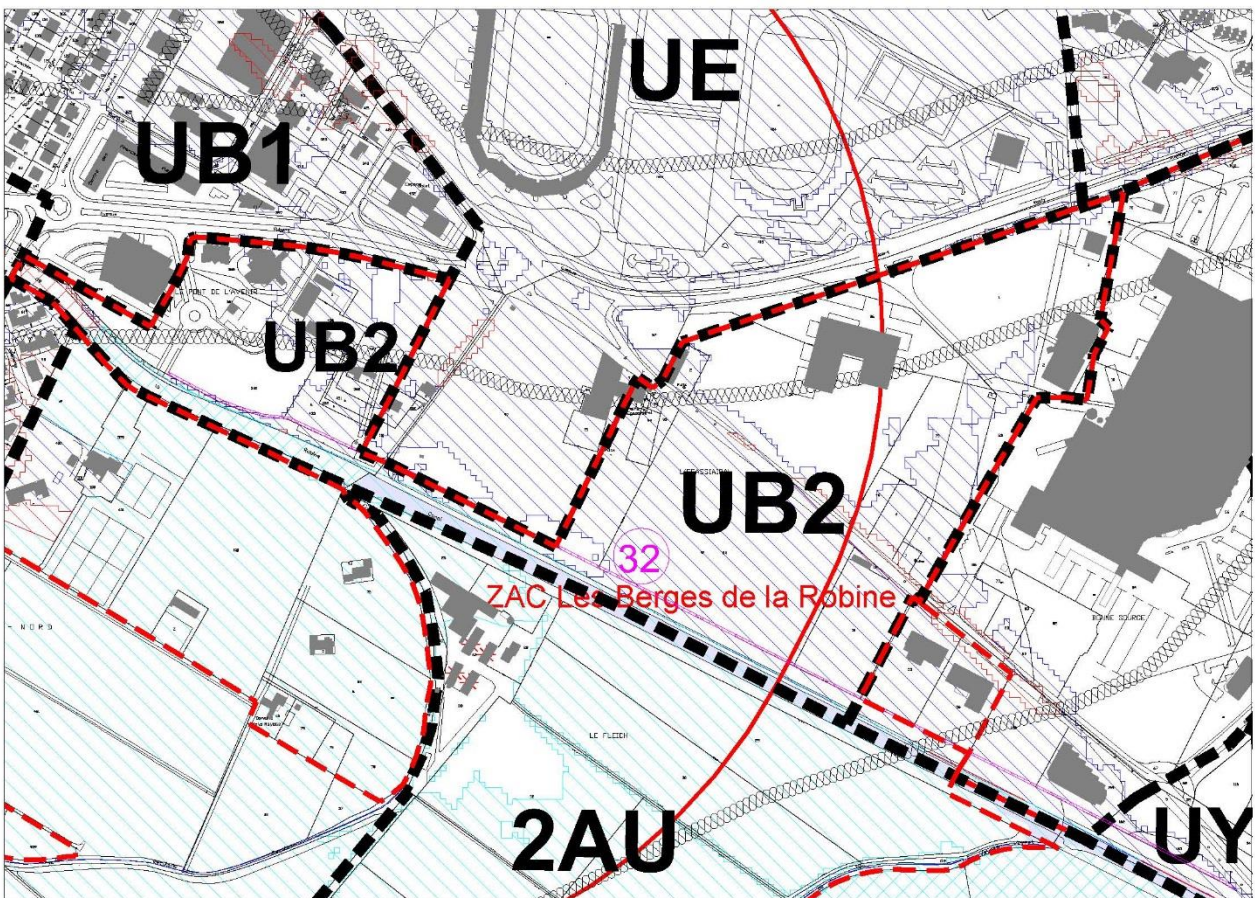
Les modifications règlementaires sont les suivantes :

AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
<p>Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] 3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public. Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau. [...]</p>	<p>[...] 3 - Eaux pluviales : Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau public. Pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera nécessaire, pour tout projet générant une imperméabilisation sur plus de 300m², de réaliser des installations de stockage. Ces dernières auront pour effet de ne pas accroître le débit d'eau rejeté au réseau. Non réglementé dans le secteur UB2. [...]</p>
<p>Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]</p> <p>Dans le secteur UB2 :</p> <p>Les constructions doivent respecter un recul compris entre 0 et 5 m de la limite d'emprise des voies publiques. L'implantation des constructions par rapport aux voies privées est libre. [...]</p>	<p>Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [...]</p> <p><u>Dans le secteur UB2 :</u> L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres. [...]</p>
<p>Article UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Article UB 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain. Non réglementé dans le secteur UB2</p>
<p>Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dans le secteur UB2 :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à la ligne de faîte ne doit pas excéder 18 mètres. [...] Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée). [...]</p>	<p>Article UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Dans le secteur UB2 :</u></p> <p>La hauteur peut être portée partiellement à 21 m dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'un programme de construction. [...] Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée). Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UB2. Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UB2. [...]</p>
<p>Article UB 12 – STATIONNEMENT [...]</p> <p>f) Hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant. [...]</p>	<p>Article UB 12 – STATIONNEMENT [...]</p> <p>f) Hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres ou plus de 100 m² de salle de restaurant. Non réglementé dans le secteur UB2. [...]</p>
<p>ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.</p> <p>2) Gestion des eaux pluviales</p>	<p>ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.</p> <p>2) Gestion des eaux pluviales Non réglementé dans le secteur UB2.</p>

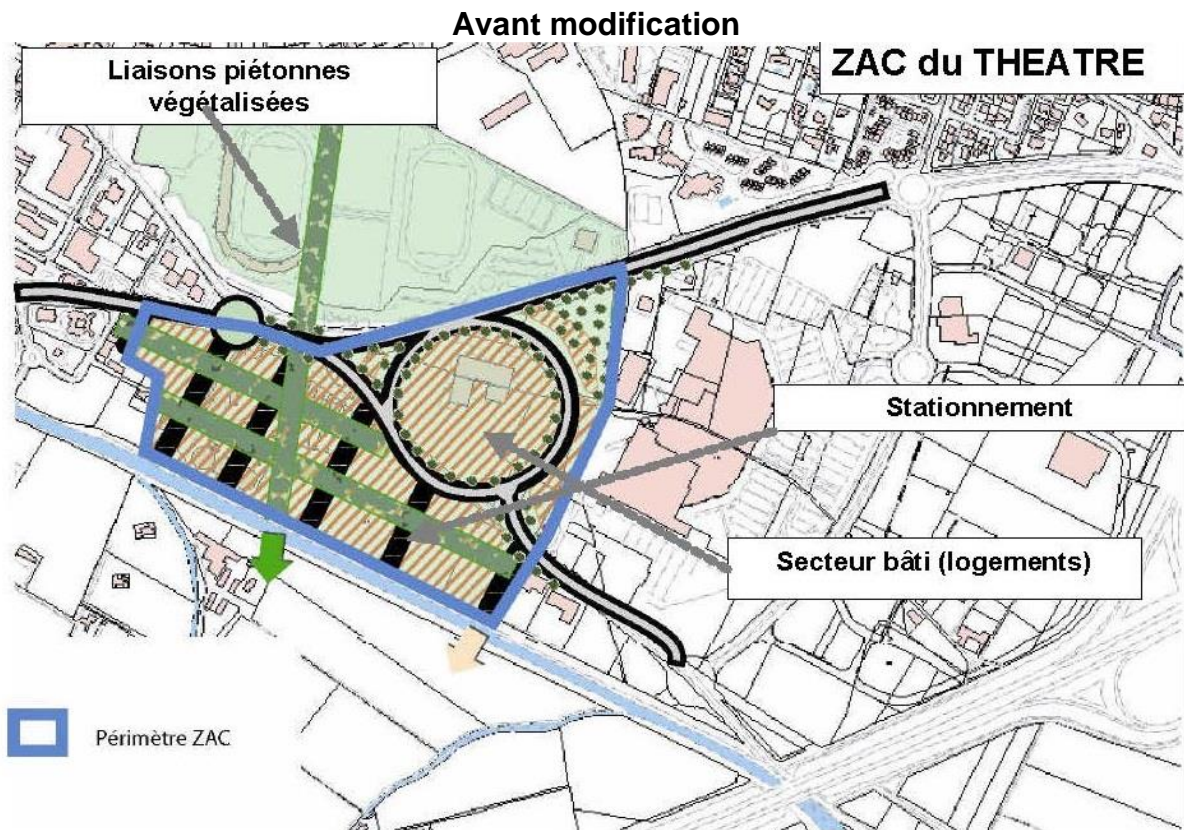
AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



L'orientation d'aménagement du secteur du théâtre est modifiée comme suit :



Après modification

