



Département de l'Aude  
COMMUNE DE  
LIMOUX

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2EME MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Approuvée par DCM du 11Mai 2015

- 1ère modification simplifiée approuvée par DCM du 26 juin 2014
- 3<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 28 juin 2012
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée par DCM le 25 octobre 2007
- 2<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 25 juin 2007
- 1<sup>ère</sup> révision simplifiée approuvée par DCM le 22 mai 2006
- 1<sup>ère</sup> modification approuvée par DCM le 23 avril 2005
- PLU révisant le POS approuvé par DCM le 18 mars 2004

## 3. REGLEMENT

Mairie de Limoux - Service urbanisme  
BP. 88 -- 11 304 Limoux cedex  
Tel : 04.68.31.01.16 / Fax : 04.68.31.65.26

# TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

# AU

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU regroupe des **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat**, constituées de terrains ne comportant pas ou que partiellement les équipements. Elles sont destinées à l'extension future de la commune, sur lesquelles les constructions individuelles peuvent être admises sous certaines conditions de surface, de desserte et d'équipements. Elle comporte un sous secteur AU<sub>b</sub>, correspondant aux coteaux ouest les plus exposés aux vues, et en particulier l'entrée de ville par la route de Castelnaudary, ainsi qu'un sous secteur AU<sub>g</sub>, destiné à l'accueil des gens du voyage.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article AU - 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, agricole ou artisanal comportant des nuisances olfactives, auditives ou fonctionnelles inacceptables pour le voisinage et à ce titre incompatibles avec la vie de la zone.
- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article AU 2.
- Les caravanes isolées, les terrains de caravanes, les terrains de camping, hormis en AU<sub>g</sub>.
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules ; parcs d'attraction ouverts au public ; affouillements et exhaussements des sols visés aux articles R.421-19 k) et R.421-23f) du code de l'urbanisme sauf ceux concernant les piscines.
- Les carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Toute construction nouvelle qui se situe à moins de 7 mètres par rapport aux crêtes des berges des ruisseaux permanents ou temporaires (autres que les fossés pluviaux).

## **Article AU - 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations classées sous réserve que :

- leur implantation et installation ne présentent pas pour le voisinage de risques et de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- et leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article AU-3 Accès et voiries**

L'accès à la voirie peut être direct ou aménagé sur fonds voisins.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Ainsi en cas de division de propriété les accès aux routes départementales devront être regroupés au maximum ou éventuellement prendre appui sur la voirie départementale en 2 endroits distincts (un point d'entrée et un point de sortie) permettant d'organiser la circulation à l'intérieur du terrain par la réalisation de voies privées pouvant être ouvertes au public ou par la création de servitudes de passage. Hors agglomération notamment, et si l'unité foncière à desservir peut être desservie en utilisant une servitude de passage existante, aucun nouvel accès direct sur la voirie départementale ne sera admis si l'accès à cette servitude depuis la RD présente des conditions de sécurité suffisante.

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Une largeur de 8 mètre de plateforme dont 5 mètres minimum de chaussée est imposée hors stationnement. Pour les voies à sens uniques une largeur 6.5 mètres de plateforme dont 3,5 mètres de chaussée pourra être autorisée. Ces largeurs pourront être adaptées en fonction des opérations à desservir et des caractéristiques du site.

Le tracé des voies nouvelles doit, sauf en cas d'impossibilité technique ou juridique :

- permettre un débouché à chacune de leurs extrémités
- prévoir un maillage avec l'urbanisation existante, lorsque la configuration des lieux s'y prête
- prévoir le maintien de la possibilité de se raccorder aux zones d'urbanisations futures.

La création de voies en impasse peut exceptionnellement être admise à condition qu'elles ne desservent pas plus de 6 constructions.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à pouvoir faire demi-tour. Les aménagements prenant référence sur les cours urbaines sont à privilégier, si la voie a vocation à rester en impasse.

Dans le cas de voies en impasse ou de cours urbaines, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers devra être intégré à l'aménagement et être directement accessible depuis l'entrée de l'opération.

Les impasses non circulées, prévues pour un maillage avec l'urbanisation future, n'ont pas à prévoir d'aires de retournement.

Les dispositions concernant le tracé des voies nouvelles et des impasses ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les accès et les voiries doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Toute création ou réfection de voie doit prendre en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans un objectif de continuité de la chaîne de déplacement.

#### **Article AU-4      Desserte par les réseaux**

##### *1) Eau :*

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, suffisante et conforme, sauf les bâtiments n'en nécessitant pas, par leur utilisation (garages, celliers...).

##### *2) Assainissement :*

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux ménagères et de matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements autonomes, conformément aux exigences des textes en vigueur.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque celui-ci existe.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluie sont à ciel ouvert, ils doivent être paysagés, sécurisés et rester accessibles pour permettre leur entretien.

Ces dispositifs, et toute autre excavation à ciel ouvert, ne pourront être réalisés qu'à 5m au moins de la limite du Domaine Public Routier Départemental ; cette distance sera augmentée de 1m par mètre de profondeur de l'excavation.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

#### **Article AU-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article AU-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée à usage collectif. Hors agglomération, ce recul est porté à 15m minimum de l'axe des Routes Départementales.

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- pour des avancées ponctuelles de façade ne dépassant 1,5 mètre de profondeur sur 2,5 mètres de largeur et ne représentant pas plus du tiers de la largeur totale de la façade ;
- ou pour les voies internes, dans le cadre d'opération d'ensemble, afin de permettre la réalisation de groupe d'habitation ;
- ou en bordure de parkings ou de voies publiques ou privées à usage collectif non circulées par des véhicules à moteur : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à 3 mètres minimum par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif ;
- ou pour les bâtiments à usage de garage, qui pourront être implantés à l'alignement, sauf le long du chemin des Incantados et en bordure de Route Départementale, où ils devront respecter les règles générales.

#### **Article AU-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée :

- soit de manière accolée à l'une ou l'autre des limites séparatives, voire aux deux.
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être admises :

- ou dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
- ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ou pour les piscines non couvertes, dont le bord franc sera implanté au minimum à 1,5 m des limites séparatives.

#### **Article AU-8      Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article AU-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article AU-10     Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1) pour les maisons individuelles et deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les immeubles collectifs, les constructions à usage hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur AUb, la hauteur maximale de toutes les constructions est R+1, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur maximale sera de R+2.

#### **Article AU-11     Aspect extérieur**

##### ***Généralités***

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, au site, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 de Code de l'urbanisme).

L'utilisation de matériaux, formes ou aspect des constructions qui permet l'utilisation d'énergies renouvelables est admise, même si elle ne respecte pas les règles de base énoncées ci-dessous, à condition de respecter les dispositions de l'article R111-21.

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain. Les déblais et remblais doivent être limités.

### *Façades et parements*

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public, de télécommunications doivent être installées en souterrain ou posées en façade.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront posés de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement depuis l'espace public et s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

### *Couvertures*

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal ou similaires. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, sportif ou d'équipement collectif, les annexes à une habitation (abris de jardin, local technique, véranda...) de moins de 40 m<sup>2</sup>, un autre matériau de couverture pourra être autorisé à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.

Les toitures en terrasse sont autorisées. Lorsque celles-ci sont inaccessibles depuis la construction, elles devront avoir un traitement permettant une insertion paysagère de qualité, notamment par une végétalisation de ces espaces ou un traitement minéral.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admis à conditions d'être intégrés à l'architecture du bâtiment et de ne pas porter atteinte, par leurs dimensions ou leurs implantation notamment, au caractère des lieux avoisinants.

*Les clôtures* seront constituées de murs, de barreaudage, ou encore de végétaux d'essences variées. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. La hauteur maximale hors tout des clôtures sera de 2 mètres, la hauteur maximale des murs pleins sera de 1 mètre. La hauteur des clôtures se mesure depuis le terrain naturel, avant tout aménagements

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à la limitation de hauteur de clôture.

A l'intersection des voies départementales, et en présence de virages, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière. L'ouverture des portes et portails devra impérativement s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle ou par le biais d'un portail coulissant ; elle sera proscrite sur l'emprise des routes départementales.

En dehors de l'agglomération, les portails d'accès ou les barrières devront être positionnés à 5m minimum du bord de la chaussée des voies départementales afin de permettre l'arrêt momentané d'un véhicule durant le temps nécessaire à l'ouverture et la fermeture des

portails ou des barrières, en vue notamment de sécuriser les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules et de ne pas engendrer de risques pour la circulation routière

## Article AU – 12 Stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations :

A] Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 1) *Pour les constructions à usage d'habitation collective* : une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.
- 2) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété.
- 3) *Pour les lotissements* il sera exigé une aire de stationnement public par tranche de 2 logements.

B] Pour les constructions à usage autre qu'habitation :

- 1) *Pour les constructions à usage de bureau*, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher.
- 2) *Pour les établissements commerciaux et artisanaux* :
  - a) Commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.
  - b) Hôtels et restaurants :
    - une place de stationnement par chambre,
    - une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - c) Salles de spectacle et de réunion : des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.
- 3) *Pour les établissements d'enseignement* :
  - a) Etablissements de premier degré : une place de stationnement par classe.
  - b) Etablissements du second degré : deux places de stationnement par classe.
- 4) *Pour les établissements industriels* : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.
- 5) *Pour les entrepôts* : deux places de stationnement pour les 100 premier m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol de la construction, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise

De manière générale le nombre de places ou la superficie dédiée au stationnement pourra être réévalué en fonction de la destination de la construction, de ses conditions d'utilisation et des possibilités de sa fréquentation.

### *C] Modalités d'application :*

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Les constructions ou établissements non prévus ci-dessus sont soumis à la règle de ceux qui leur sont le plus directement assimilables dans la liste citée.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 4 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbres en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 4 places. Toutefois des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

#### **Article AU – 13    Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés ou plantés reportés sur le plan devront être conservés et protégés.

Dans les zones AUb, la densification des plantations (arbre de haute tige ou de dimension similaire) sur les parcelles privées est au minimum de 1 pour 100 m<sup>2</sup> (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie).

Les abords des voies publiques ou privées seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges et paysagés.

Lorsque les dispositifs de rétention des eaux de pluies sont à ciel ouvert, ils doivent être paysagés, sécurisés et rester accessibles pour permettre leur entretien.

### **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article AU - 14    Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximum sera égal à 0,50.