



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
- 3ème révision simplifiée approuvée par DCM le 28 juin 2012
- 2ème modification approuvée par DCM le 25 octobre 2007
- 2ème révision simplifiée approuvée par DCM le 25 juin 2007
- 1ère révision simplifiée approuvée par DCM le 22 mai 2006
- 1ère 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 II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dense à caractère d'habitat, de commerces et de services où les constructions sont édifiées pour la plupart à l'alignement des voies et en ordre continu. Il s'agit d'une zone aux constructions relativement anciennes située en continuité de la zone UA, ainsi que les zones urbanisées des hameaux d'Arce et de Vendemies.

Les occupations et utilisations du sol situées dans les périmètres de protection des Monuments Historiques sont soumises à la réglementation des Monuments Historiques.

La zone UB comporte des sous secteurs UB_i, inclus dans la zone inondable de l'Aude. Sur ces espaces, il convient de se reporter à la réglementation définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), correspondant au type de risque de la zone (réglementation et plans en annexe du présent dossier de PLU).

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

Article UB-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel présentant 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 UB 2.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de caravanes.
- Les terrains de camping.
- 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.
- En zone UB_i, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées par le règlement du PPRi correspondant au type de risque de la zone.

- Toute construction 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 UB-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées doivent correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de la ville (drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies,...) et ne doivent pas présenter des risques de nuisances pour le voisinage.

Doivent être mises en oeuvre toutes dispositions destinées à les rendre compatibles avec les milieux environnants et leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes.

- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes ne doivent pas entraîner une augmentation des dangers ou des nuisances et doivent rester compatibles avec les milieux environnants.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB-3 Accès et voiries

Les accès à la voirie peuvent être directs ou aménagés 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.

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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès et des voiries doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent, aux opérations à desservir et aux caractéristiques du site et du bâti existant.

Les accès et les voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.

Article UB-4 Desserte par les réseaux**1) Alimentation en 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.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Pour les eaux pluviales, le raccordement au réseau public est obligatoire, lorsque celui-ci existe. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Article UB-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à l'alignement des constructions limitrophes dans un souci de cohérence urbaine.

Une implantation en retrait est toutefois autorisée.

- lorsque l'alignement aux constructions limitrophes est impossible et que cela ne nuit pas à la composition urbaine de la zone notamment au regard d'aspect paysagers ou de perspectives urbaines
- pour les constructions annexes à une habitation ayant une emprise au sol inférieure à 20m²

Article UB-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être :

- soit 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.

Non réglementé pour les piscines non couvertes.

Article UB-8 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB-9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB-10 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

Article UB-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.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des bâtiments et installations situés dans les périmètres de protection des Monuments Historiques est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Façades et parements

Le revêtement des façades doit être d'une tonalité semblable à celle des immeubles existants.

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

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.

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

Les climatiseurs ne seront pas fixés en façades des rues principales dès lors qu'une autre implantation est possible. Leur localisation, leur couleur et leur traitement devront être déterminées de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux

avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour les locaux commerciaux.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover, qu'elles soient en pierre de taille, en terre cuite, en bois ou en fer (chaînes, encadrement d'ouvertures, poutres et galandages, menuiseries et balcons, corniches, corbeaux, gardes corps) devront être conservés, restaurés et rétablis dans leur fonction d'origine.

Couvertures

Les constructions devront être couvertes en tuiles canal traditionnelles.

Les tuiles de couvert seront de préférence de réemploi.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel, sportif ou d'équipement collectif, les annexes à une habitation (abris de jardin, local technique, véranda...) de moins de 40 m² de surface de plancher, 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 toits terrasses partiels pourront être autorisés à condition qu'ils se situent à un niveau au moins au-dessous de la couverture et qu'ils aient une surface sensiblement inférieure à la surface de la toiture. La pente des toitures ne devra pas excéder 35 %.

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 de végétaux d'essences variées. Leur matériau et leur forme s'harmoniseront avec celles des parcelles voisines et le paysage de la zone. Pour être autorisées, les clôtures en plastique ou en grillage seront intégrées dans la végétation.

La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres. 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.

Article UB – 12 Stationnement

Pour les constructions et aménagements nouveaux le nombre de stationnement doit être dimensionné en fonction de l'importance et de la destination du projet si l'intégration du projet au site et la configuration des parcelles le permettent.

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. Si les places ne sont pas réalisées, les dispositions de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme pourront être appliquées.

Article UB – 13 Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB - 14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.