



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^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 28 juin 2012
2^{ème} modification approuvée par DCM le 25 octobre 2007
2^{ème} révision simplifiée approuvée par DCM le 25 juin 2007
1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCM le 22 mai 2006
1^{ère} 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 III

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE

UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC regroupe l'ensemble des zones urbanisées plus récemment, à caractère principal d'habitat, mais pouvant accueillir des commerces et des services. Les constructions y ont été réalisées en ordre discontinu, selon le modèle de l'habitat pavillonnaire diffus.

Elle comprend les sous-secteurs UCb et UCd. UCb correspond aux zones urbanisées sur les coteaux et à l'entrée ouest, exposées aux vues et de faibles densités ; UCd correspond à deux lotissements situés en bordure de la RD118 à l'entrée nord.

La zone UC est partiellement concernée par la zone inondable définie par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de l'Aude. Sur ces zones, indexées de la lettre « i », il convient de se reporter à la réglementation définie par le PPRi correspondant au type de risque de la zone (en annexe du présent dossier de PLU).

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

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

Article UC-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 UC 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 UCi et UCdi, toute 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 UC-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 UC-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 UC-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.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

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.

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 UC-5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées à usage collectif.

Le long de la RD118, ce recul est porté à 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route.

Des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- Lorsque l'implantation permet d'aligner la nouvelle construction sur la construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine ;
- pour des retraits ou avancées ponctuels de façade, ne dépassant 1,5 mètres de profondeur sur 2,5 mètres de largeur et ne représentant pas plus du tiers de la largeur totale de la façade ;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de groupes d'habitations ;
- 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 ;

- 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 Routes Départementales où ils devront respecter les règles générales.

Toutefois, dans le cas des routes départementales, hormis pour la RD 118, si la place disponible sur la parcelle ne permet pas le respect de la règle de base et compromet la réalisation du garage, cette dernière pourra exceptionnellement être ramenée de 5m à 3m de l'alignement.

Article UC-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, soit :

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

Article UC-8 Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC-9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article UC-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 (gendarmerie, écoles...).

Dans le secteur UCb, 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 UC-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.

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 %.

D'autres matériaux de couverture peuvent être utilisés :

- pour les constructions à usage artisanal, industriel, commercial, d'équipement collectif, les annexes à une habitation (abris de jardin, local technique, véranda...) de moins de 40 m² de surface de plancher, à condition de respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et du paysage.
- lorsque la construction se situe dans secteur où les toitures ne sont pas en tuiles canal, les matériaux de couverture et leur forme devront s'harmoniser avec celui de la zone.

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 ou de barreaudage, ou encore de végétaux d'essences variées. Pour être autorisées, les clôtures plastiques ou en grillage devront être intégrées dans la végétation. La hauteur totale hors tout des clôtures est limitée à 2 mètres, la hauteur des murs pleins est limitée à 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 UC – 12 Stationnement

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² 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 m² 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 de l'immeuble.

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 10m² 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) Établissements de premier degré : une place de stationnement par classe.

b) Établissements du second degré : deux places de stationnement par classe.

4) Pour les établissements industriels : une place de stationnement par 80 m² de la surface de plancher de la construction.

5) *Pour les entrepôts* : deux places de stationnement pour les 100 premier m² de surface de plancher ou d'emprise au sol de la construction, puis une place de stationnement supplémentaire par tranche de 200m² 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 UC – 13 Espaces libres et plantations

Dans le secteur UCb, la densification des plantations (arbre de haute tige ou de dimension similaire) sur les parcelles privées est au minimum de 1 pour 100 m² (prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie) et les toits terrasses devront être végétalisés.

Les abords des voies principales publiques ou privées existantes ou à créer seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges.

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

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) maximum applicable à la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCd) sera limité à 0,70.

Non réglementé pour les bâtiments et équipements publics.

Dans le secteur UCb, le C.O.S. maximum est limité à 0,30.

Dans le secteur UCd, le C.O.S. maximum est limité à 1,5.