



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 II

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**CHAPITRE IV****DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE****UE****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UE regroupe les zones urbanisées réservées aux activités industrielles, artisanales, de services et commerciales, qui se situent aux entrées de ville et en particulier à l'entrée nord, de part et d'autre de la route de Carcassonne (RD118).

La zone UE comporte des sous secteurs UEi, 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 niveau 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 UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions qui ne sont pas à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôts, de bureaux, de services, d'équipement collectifs ou d'habitations aux conditions fixées à l'article 2 ci-après.
- En zone UEi, 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 UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être strictement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

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

---

### **Article UE – 3      Accès et voiries**

#### *1) Accès :*

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

Il devra être adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et permettre à ces véhicules d'entrer et de sortir sans manoeuvres.

Aucun accès nouveau ne pourra se faire directement sur la R.D. 118.

#### *2) Voirie :*

Les voies publiques ou privées à usage collectif doivent avoir au moins 10 mètres de largeur dont 7 mètres de chaussée.

Les voies en impasse publiques ou privées à usage collectif doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules publics de faire aisément demi-tour.

Les carrefours devront permettre le virage des véhicules les plus encombrants.

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

#### *1) Eau :*

Toute construction doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable, sauf ceux n'en nécessitant pas, par leur utilisation.

#### *2) Assainissement :*

##### *a) Eaux résiduaires industrielles :*

Les rejets d'eaux résiduaires industrielles sont interdits dans le réseau public d'assainissement, sauf convention passée avec la commune.

Les caractéristiques de l'effluent épuré devront satisfaire aux normes en vigueur. En cas de rejet chimique une station de traitement sera imposée à l'industriel.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas ce prétraitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### *b) Eaux usées domestiques :*

Pour les autres constructions rejetant des eaux usées, le raccordement au réseau public existant est obligatoire.

##### *c) 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 UE-5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Toute construction devra être implantée :

- à une distance minimale des limites d'emprise des voies publiques ou privées égale à 5 mètres, sauf le long de la RD118, où le recul minimal est porté à 15 mètres de la limite d'emprise de la route ;
- ou à l'alignement des constructions voisines.

Toutefois, des implantations autres peuvent être admises ou imposées :

- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine située à une distance inférieure aux règles énoncées, dans un souci de cohérence urbaine
- ou pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

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

La distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative devra être supérieure ou égale à 4 mètres.

Toutefois, des constructions en limite séparatives pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article UE-8 Implantation des constructions sur une même propriété**

Non réglementé.

Des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

**Article UE-9      Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article UE-10      Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à un étage au dessus du rez-de-chaussée (R+1). Elle peut être portée à deux étages au dessus du rez-de-chaussée (R+2) pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou les bâtiments accueillant du public (hôtels...).

**Article UE-11      Aspect extérieur**

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, 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 matériaux* fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

*Les façades* latérales et postérieures des constructions, des locaux techniques, des bâtiments annexes ou des locaux à usage d'habitation doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD118.

*Les clôtures* devront être en harmonie et compatibles avec le respect des perspectives et de l'environnement de la zone. Elles seront constituées de haies végétales d'essence variées ou de murs bahuts, éventuellement surmontés de barreaudage et accompagnées de végétaux d'essences variées. Les clôtures plastiques ou grillagées 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.

Dans tous les cas, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## Article UE – 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 il est exigé :

1) *Pour les constructions à usage d'habitation individuelle* : deux places de stationnement par logement doivent être aménagées sur la propriété, en arrière des constructions lorsque la parcelle se situe le long de la RD118.

2) *Pour les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux et artisanaux* : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'immeuble.

3) *Pour les établissements industriels* : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

4) *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 au sol.

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.

De manière générale le nombre de places ou la superficie dédiée au stationnement pourra être réévalué *à la baisse comme à la hausse* en fonction de la destination de la construction 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 UE – 13    Espaces libres et plantations**

Les zones de recul en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement plantées d'arbres d'alignement de haute tige et paysagées. Particulièrement le long de la RD118, à l'entrée nord.

Le long de l'axe RD118 / voie ferrée, l'espace « libre » entre les voies publiques et les façades des bâtiments sera planté de végétation basse sur une bande minimale de 3 mètres. Les alignements existants seront préservés et les contre-allées seront plantées d'arbres d'alignement de haute tige.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article UE 7 doivent être obligatoirement plantées d'un rideau d'arbres d'essences variées.

Dans tous les cas, la densité minimum d'arbres de haute tige (ou de dimension similaire) sera de un pour 100m<sup>2</sup>, prenant en compte la surface totale de la parcelle y compris la surface bâtie. Les parties de l'unité foncière non utilisées devront être aménagées en espaces verts ou laissée à l'état naturel.

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.

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

---

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

Non réglementé.