

Accusé de réception --Ministère de l'Intérieur

011-211100698-20230530-delib30052301a-CC

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/06/2023



MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

VILLE DE CARCASSONNE

NOTICE EXPLICATIVE



SOMMAIRE

Préambule	p.1
I) Contexte de la modification et procédure	p.2-5
A. Les objectifs de la modification	p.2
B. Choix de la procédure	p.2-3
C. Rappel de la procédure.....	p.3-5
II) Dossier de la modification	p.6-26
A. Exposé des motifs des changements apportés	p.6
B. Modification du règlement de la zone 1 AU Eco	p.7-13
1. <i>Contexte / Etat des Lieux</i>	<i>p.7</i>
2. <i>Traduction dans le PLU : règlement écrit</i>	<i>p.7-13</i>
C. Modification de la légende de l'OAP	p.14-15
1. <i>Contexte / Etat des lieux</i>	<i>p.14</i>
2. <i>Traduction dans le PLU</i>	<i>p.14-15</i>
D. Modification du rapport de présentation	p. 16
1. <i>Contexte / Etat des lieux</i>	<i>p. 16</i>
2. <i>Traduction dans le PLU</i>	<i>p.16</i>
E. Les documents modifiés	p.17-32
1. <i>Avant modification</i>	<i>p.17-23</i>
2. <i>Après modification</i>	<i>p.24-31</i>

Préambule

La Ville de Carcassonne a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération n°01 du 9 mars 2017.

Depuis son entrée en application, il a fait l'objet :

- d'une révision allégée n°1 approuvée par délibération n° 19 du 26 septembre 2019 ;
- d'une Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération n° 09 du 30 septembre 2021.

Il fait également l'objet de procédures actuellement en cours:

- révision générale prescrite par délibération n° 30 du 6 février 2020 ;
- modification de droit commun n°1 engagée par arrêté n°2022-0218 du 20 juillet 2022 ;

La présente modification simplifiée a été engagée par arrêté n°2022-0309 du 21 septembre 2022 pour permettre la réalisation d'un pôle logistique en zone 1 AU Eco.

Le présent document a pour objet d'exposer la procédure de la modification simplifiée, sa mise en œuvre et les conséquences sur le Plan Local d'Urbanisme.

I) CONTEXTE JURIDIQUE ET OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

A) Objectifs de la Modification

La procédure de modification a pour objectifs de rectifier les éléments suivants :

- Autoriser dans le « caractère de la zone » 1AUEco du règlement la réalisation d'activités de logistique.
- Intégrer dans le règlement de la zone 1AU Eco, article 1AU Eco/12 relatif aux « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », des normes de stationnement pour les cycles spécifiques aux activités de logistiques.
- Supprimer de l'orientation d'aménagement « Site Projet Salvaza », dans sa légende « Vocation des espaces et destinations du bâti », la notion d'activité de « production » qui se trouve entre parenthèses, qui prête à confusion et qui s'apparente à une erreur matérielle.

B) Choix de la procédure

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Il s'agit d'un document de planification stratégique de l'espace communal établi à l'échelle d'une commune, qui régit l'affectation des sols.

Il comporte notamment un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un règlement écrit, un document graphique, des orientations d'aménagement et programmation (OAP) ainsi que des annexes.

Le PLU est un document évolutif. Plusieurs procédures permettent son évolution.

La procédure de modification selon les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme est une procédure d'ajustement du P.L.U. car elle ne peut en changer l'économie générale et par conséquent le PADD.

Plus précisément, conformément aux articles L. 153-36 et L.153-45 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit ou/et graphique, les OAP du P.L.U. dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Car si tel était le cas on devrait recourir à une révision du P.L.U.

La modification se décline selon deux procédures :

- **la modification de droit commun** régie par les articles L. 153-41 à 153-44 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification de droit commun pour :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - diminuer ces possibilités de construire ;
 - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- **la modification simplifiée** régie par les articles L.153-45 à L. 153-48 dudit code.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une modification simplifiée dans :

- les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La première procédure est soumise à enquête publique, la seconde procède par mise à disposition.

Le projet de modification relève ici de la procédure de modification simplifiée car elle n'a pas pour objet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni de diminuer les possibilités de construire ;
- ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- ni d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Il est également à noter que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ de la procédure de la révision générale (articles L. 153-31 à L. 153-35 du code de l'urbanisme) et de la révision allégée (article L.153-31 du code de l'urbanisme).

La présente modification porte sur le règlement écrit de la zone 1 AU Eco, et sur la rectification d'une erreur matérielle de l'OAP « Site Projet Salvaza ».

Celle-ci relève donc de la procédure de la modification simplifiée.

C) Rappel de la procédure

La présente procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire n°2022- 0309 du 21 septembre 2022.

Monsieur le Maire a informé le Conseil Municipal de sa décision le 29 septembre 2022.

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification doit être notifié aux personnes publiques associées visée aux articles L.132-7 et L.132-9 :

COLLECTIVITÉS

- CARCASSONNE Agglo
- Conseil Départemental de l'Aude
- Hôtel de Région

ETAT

- Préfet de l'Aude
- **DDTM**, Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- **DREAL Occitanie**, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- **DRAC-UDAP**, Direction des Affaires Culturelles-Unité Départementale de L'Architecture et du Patrimoine
- **DDETSPP**, Direction Départementale de l'Emploi, du Travail, des Solidarités et de la Protection des Populations
- **ARS**, Agence Régionale de Santé

CHAMBRES CONSULAIRES

- **CMA11**, Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude
- **CA11**, Chambre d'Agriculture de l'Aude
- **CCI Aude**, Chambre de Commerce et d'industrie

COMMUNES LIMITOPHES

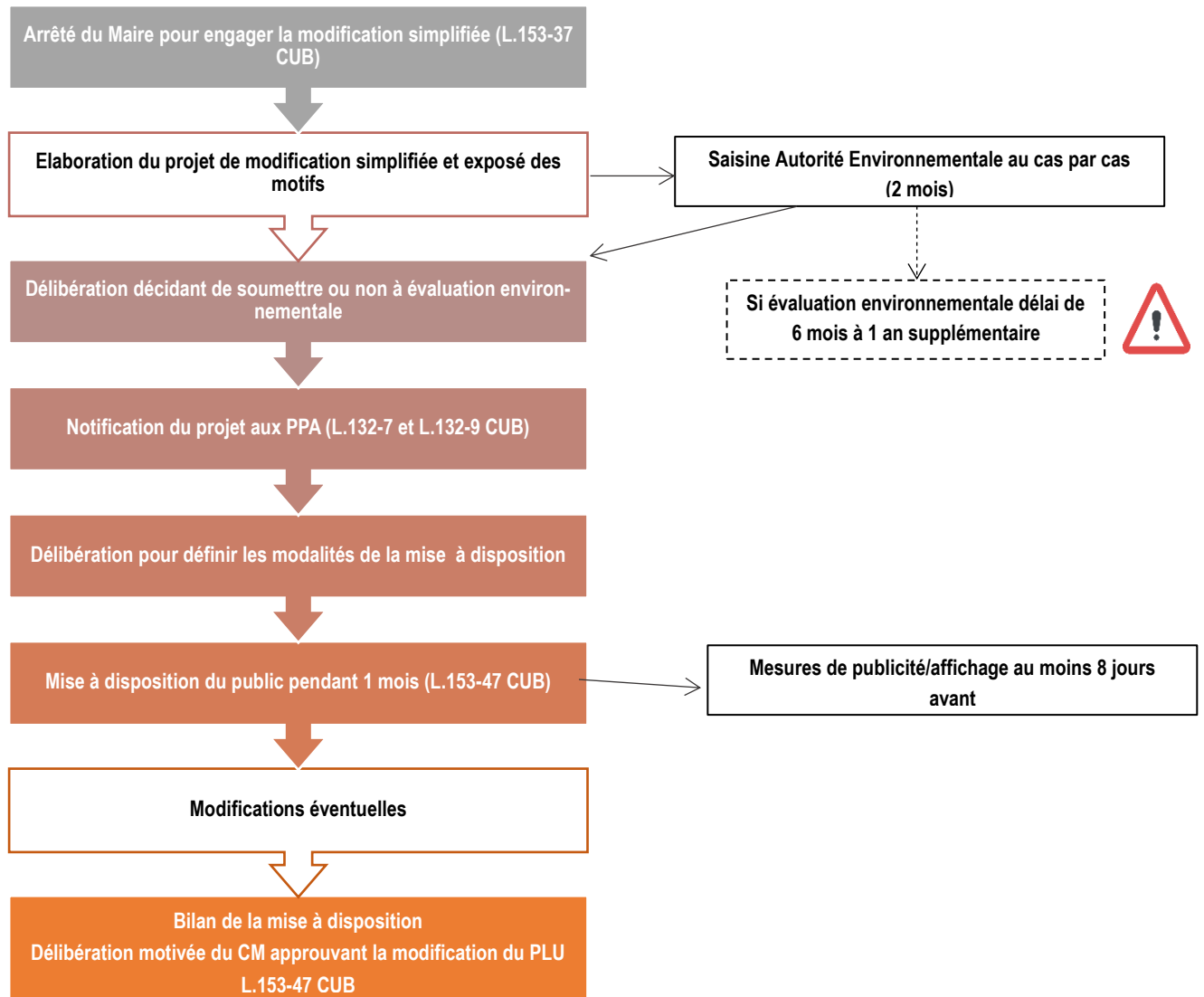
BERRIAC	PEZENS
CAUX ET SAUZENS	PENNAUTIER
CAVANAC	ROULLENS
CAZILHAC	TRÈBES
COUFFOULENS	VILLEMUSTAUSOU
FONTIÈS D'AUDE	VILLEDUBERT
LAVALETTE	
MONTIRAT	
PALAJA	

Lesdites personnes ont la liberté de formuler des observations ou avis sur la modification envisagée.

Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

SCHEMA de la procédure de la modification simplifiée



Le dossier de modification simplifiée comprend :

- L'arrêté n°2022-0309 du 21 septembre 2021 engageant modification simplifiée du P.L.U. ;
- Une notice explicative ;
- Le règlement modifié ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation « Salvaza » modifiée.

Les autres pièces constitutives du PLU approuvé ne sont pas modifiées.

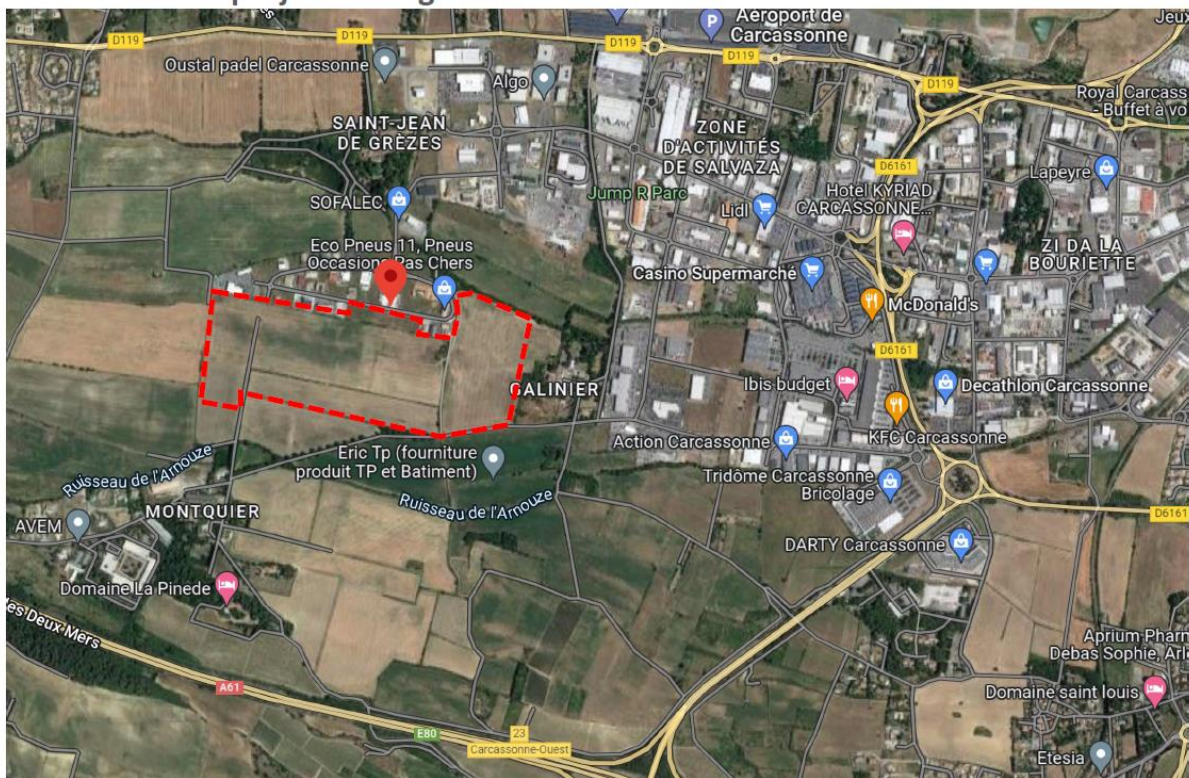
II) DOSSIER DE LA MODIFICATION

A) Exposé des motifs des changements apportés

Un pôle logistique est en projet rue Sébastien Vié au sud de la zone économique de Lannolier au lieudit « Le régal ». La réalisation d'un tel projet offrira à la ville un important nombre d'emplois et un potentiel de nouveaux habitants

Ce projet concerne l'ensemble de la zone 1 AU Eco du PLU de 2017.

Localisation du projet envisagé



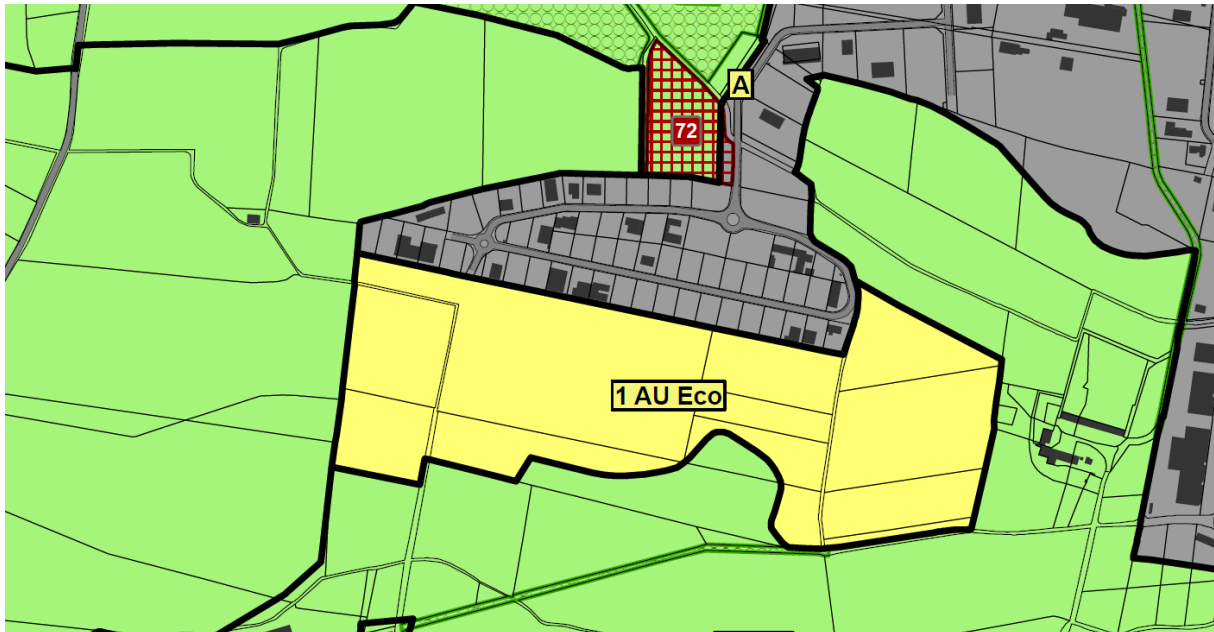
Afin de faciliter l'implantation de ce projet, il est nécessaire de faire évoluer le PLU. L'objet de la modification porte sur les documents suivants :

- le règlement écrit de la zone 1 AU Eco (B),
- l'OAP « Site projet Salvaza » (C).

B) Modification du règlement de la zone 1 AU Eco

1) Contexte / Etat des lieux

La ville a identifié dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 mars 2017 une zone 1 AU Eco. Cette zone a une superficie d'environ 21,85 hectares.



Cette zone est située à l'ouest de Salvaza et concerne les parcelles cadastrées HS 28,29,30 (n'appartenant qu'en partie à la zone 1 AU ECO), 34 (en partie), 35, 36 et 37 et HR 179, 180, 181 et 182 (en partie).

Elle correspond à un espace de projet ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle et de production.

La zone au Nord du projet est classée en zone UEco du PLU. Le caractère de cette zone dispose que « *la zone UEco englobe des terrains équipés à caractère dominant d'activités (industries, artisanats, commerces, services, ...)* Il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil des activités de la commune à caractère économique et artisanal, avec les services et équipements nécessaires au fonctionnement des entreprises installées sur la zone. »

La zone 1 AU Eco au sud vient en continuité de la zone Ueco.

2) Traduction dans le PLU : règlement écrit

La modification consiste à faire évoluer le règlement écrit de la zone 1 AU Eco, notamment au niveau :

- du caractère de la zone ;
- de l'article 1AU Eco/12 concernant « Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement ».

- du descriptif des OAP (Titre 1 – Point 9), les dispositions relatives à la zone 1 AUEco (modifications émises dans le cadre de l’avis de la DDTM émis le 16 mars 2023, reçu en mairie le 27 mars 2023).
 - o Modification du caractère de la zone 1AUEco.

Il s’agit d’ajouter dans le **caractère de la zone** l’activité de **logistique**.

Le caractère de la zone dispose actuellement que :

« *La zone 1AU ECO, à l’Ouest de Salvaza, correspond à un espace ouvert à l’urbanisation à vocation strictement industrielle et de production* »

Il convient donc de modifier le caractère de la zone comme ainsi :

« *La zone 1AU ECO, à l’Ouest de Salvaza, correspond à un espace ouvert à l’urbanisation à vocation strictement industrielle, de production et **de logistique*** »

- o Modification de l’article 1AUEco/12 concernant « Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aire de stationnement »

L’article 1AUEco/12 concernant « Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aire de stationnement » donne actuellement les normes suivantes :

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher

Dans cet article 1AUEco/12, il convient de rajouter des normes relatives au stationnement des cycles pour l’activité de logistique :

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher
3. logistique	1,5 m² de local par tranche de 1200 m² de la surface de plancher

Pour l’activité de logistique, il conviendra donc de réaliser un local de 1.5 m² par tranche de 1 200 m² de surface plancher.

Les évolutions sont illustrées dans les extraits ci-après. Les **éléments surlignés en jaune** sont les ajouts apportés et les éléments barrés sont supprimés par le biais de la présente modification.

PHASE I ZONE 1AU ECO

Caractère de la zone :

La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace de projet ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle, de production et de logistique.

Cette zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature, en dehors de ceux autorisés à l'article 2 ;
- les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Article 1AUEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les dépôts sont autorisés :

- Pour les activités déclarées et organisées sous la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- Lorsque ceux-ci sont organisés et structurés dans des lieux clos et couverts.

Article 1AUeco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 - Eaux pluviales :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3-Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

4 - Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUeco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.

Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

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

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUEco/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 60%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUEco/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 1AUEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Aspect et volumétrie des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les tonalités et matériaux devront être précisés et harmonisés à l'échelle de l'opération.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on trouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes de qualité, respectant les couleurs et les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces et interdites en corniche. Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées.

Traitement des façades :

L'ensemble des façades (y compris les façades dites « arrière » offrant des vues depuis la rue) fait l'objet d'un traitement architectural soigné.

Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture.

Ces éléments doivent rester en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Un traitement spécifique doit être prévu pour assurer l'intégration architecturale des éléments techniques, quel que soit leur position dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUEco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Industrie et Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement pour les cycles :

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher
3. logistique	1,5 m ² de local par tranche de 1200 m ² de la surface de plancher

Article 1AUEco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

Les parkings aériens de plus de 1000 m² devront être aménagés par des plantations d'arbres de hautes tiges intégrant des cheminements doux permettant de rejoindre l'intégralité des places de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de, maintenir la diversité des écosystèmes.

Les parties non construites, non utiles, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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.

Les espaces de stationnement perméables devront être favorisés. Les ombrières supports de panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture de ces espaces de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes.

Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis, ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis les voies publiques (positionnement à l'arrière du bâti, réalisation de murets ou de haies végétales composées d'arbres de haute tige et doublées par une strate arbustive basse).

Aménagement des abords :

Les aires d'exposition et de dépôt devront être soigneusement traitées. Dans tous les cas les espaces de dépôt seront proscrits le long des voies de desserte publique.

Article 1AUeco/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUeco/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUeco/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

- Modification du descriptif des OAP (Titre 1 – Point 9).

1AU Eco, relatif à l'extension de la zone économique au Ouest de Salvaza, à vocation industrielle, production et de logistique ;

C) Modification de la légende de l'OAP « Site Projet Salvaza »

1) Contexte / Etat des lieux

La zone 1 AU Eco fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables.

Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire.

2) Traduction dans le PLU

La modification consiste à faire évoluer la légende de l'OAP. En effet, la zone violette correspondante à l'emprise du projet indique dans sa légende « zone d'urbanisation à vocation économique » (activités de production).

Il convient de supprimer cette parenthèse qui est une **erreur matérielle**.

Pour rappel, le caractère de la zone 1AU Eco dispose actuellement que :

« *La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle et de production ».*

Après modification :

« *La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle, de production et **de logistique** ».*

Cette zone autorise donc des activités industrielles, de productions et après modification également de logistiques.

Ainsi, l'OAP n'a pas à préciser une activité entre parenthèses puisque celle-ci est déjà inscrite dans le règlement du PLU.

L'évolution est illustrée dans l'extrait ci-après. L'élément barré est supprimé par le biais de la présente modification.

7. Site de projet : Salvaza

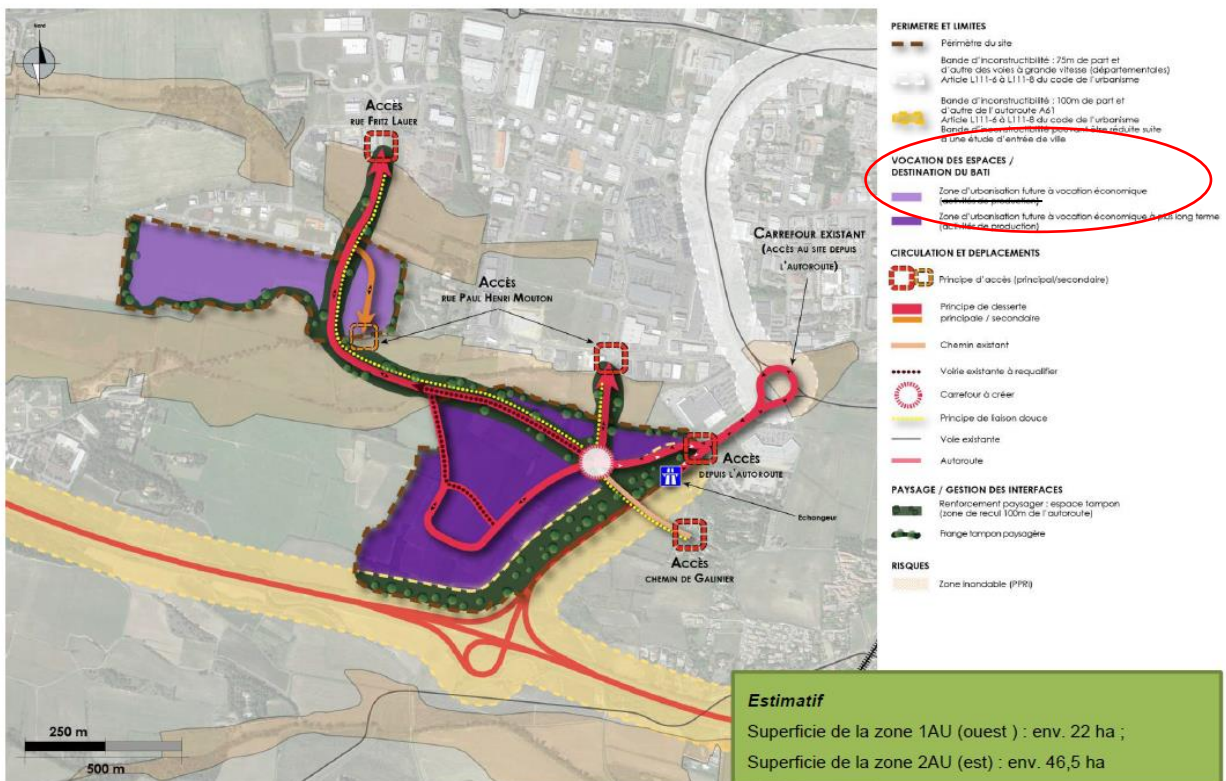
a. Localisation et caractéristiques

Situé au sud-ouest de la commune l'OAOP Salvaza est identifiée en zone 1AU Eco et 2AU Eco au PLU.

Profitant de la proximité avec l'autoroute, ce secteur a pour objectif de développer une zone d'activités économique en entrée de ville sud-est.



b. Principe d'aménagement



Il s'agit donc d'une modification purement réglementaire permettant le développement d'une activité logistique.

D) Modification du rapport de présentation (modifications effectuées suite à l'avis de la DDTM émis le 16 mars 2023, reçu en mairie le 27 mars 2023)

1) Contexte/Etat des lieux

Le rapport de présentation décrit les orientations de la zone 1AU Eco ainsi que les OAP prévues dans le PLU dont celle prévue sur le site de Salvaza.

2) Traduction dans le PLU

La modification du règlement entraîne des adaptations à prendre en compte dans le rapport de présentation :

- Sur le caractère de la zone 1AU Eco.
- Sur les schémas explicatifs de l'OAP aux chapitres 5 et 6.
 - o Sur le caractère de la zone 1AU Eco (Chapitre 5 du rapport de présentation) :

Il s'agit d'ajouter dans le **caractère de la zone** le terme « logistique »

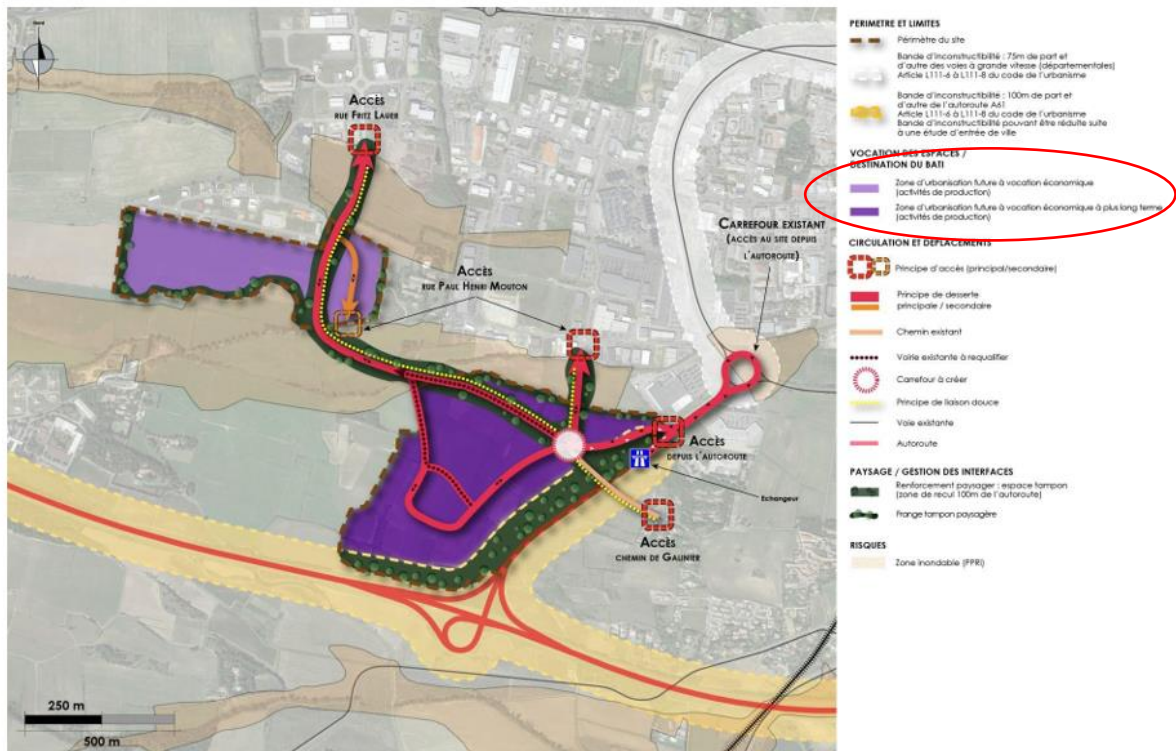
La zone 1AU Eco (industrie et production)

devient

La zone 1AU Eco (industrie, production et logistique)

- o Sur les schémas explicatifs de l'OAP présentés aux chapitres 5 et 6

Il s'agit d'enlever « (activités de production) » de la légende.



E) Les documents modifiés

1) Avant modification

- Le règlement écrit :

- Règlement de la zone 1 AU ECO

PHASE I ZONE 1AU ECO

Caractère de la zone :

La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace de projet ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle et de production.

Cette zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature, en dehors de ceux autorisés à l'article 2 ;
- les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Article 1AUEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les dépôts sont autorisés :
 - Pour les activités déclarées et organisées sous la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
 - Lorsque ceux-ci sont organisés et structurés dans des lieux clos et couverts.

Article 1AUeco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 – Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 – Eaux pluviales :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3-Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

4 – Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUeco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.

Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

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

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUEco/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 60%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUEco/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 1AUEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Aspect et volumétrie des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les tonalités et matériaux devront être précisés et harmonisés à l'échelle de l'opération.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on trouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes de qualité, respectant les couleurs et les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces et interdites en corniche. Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées.

Traitement des façades :

L'ensemble des façades (y compris les façades dites « arrière » offrant des vues depuis la rue) fait l'objet d'un traitement architectural soigné.

Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture.

Ces éléments doivent rester en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Un traitement spécifique doit être prévu pour assurer l'intégration architecturale des éléments techniques, quel que soit leur position dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUeco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Industrie et Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement pour les cycles :

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques ».

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher

Article 1AUeco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

Les parkings aériens de plus de 1000 m² devront être aménagés par des plantations d'arbres de hautes tiges intégrant des cheminements doux permettant de rejoindre l'intégralité des places de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de, maintenir la diversité des écosystèmes.

Les parties non construites, non utiles, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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.

Les espaces de stationnement perméables devront être favorisés. Les ombrières supports de panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture de ces espaces de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes. Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis, ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis les voies publiques (positionnement à l'arrière du bâti, réalisation de murets ou de haies végétales composées d'arbre de haute tige et doublées par une strate arbustive basse.

Aménagement des abords :

Les aires d'exposition et de dépôt devront être soigneusement traitées. Dans tous les cas les espaces de dépôt seront proscrits le long des voies de desserte publique.

Article 1AUeco/14 : Coefficient d'occupation du sol

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUeco/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUeco/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

- Descriptif des OAP

Le PLU comportent des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces **dernières** déterminent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

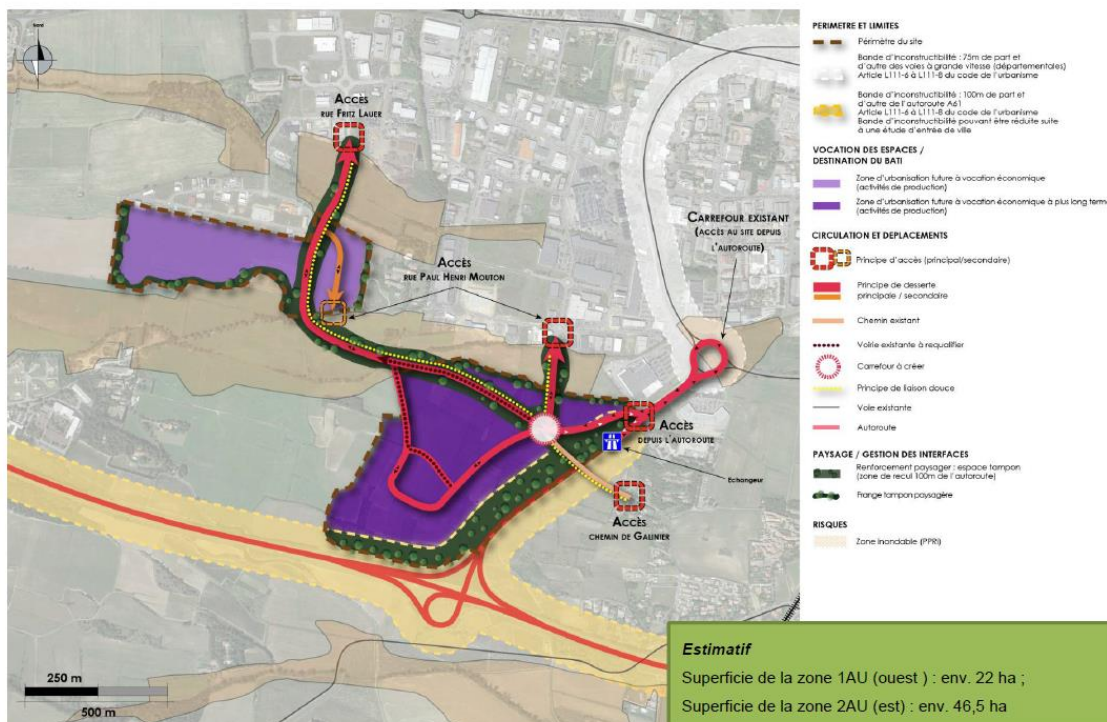
Les règles de ces OAP ont valeur réglementaire.

Ces orientations, qui se superposent au règlement, concernent plusieurs zones et secteurs :

- UEco 6, relatif à la requalification urbaine du secteur de Pech Mary (Cité II) ;
- 1AU a, relatif à l'extension urbaine du secteur de Montredon et du Pôle Santé ;
- 1AU b, relatif à l'extension urbaine du secteur de Sainte-Marie ;
- 1AU c, relatif à l'extension urbaine au Nord-Est du secteur de Maquens ;
- 1AU d, relatif à l'extension urbaine de Montlegun, permettant de combler une « dent creuse » ;
- 1AU Eco, relatif à l'extension de la zone économique au Ouest de Salvaza, à vocation industrielle et de production ;
- 2AU a, relatif à l'extension urbaine du secteur Villalbe, permettant de combler une « dent creuse », et de terminer l'urbanisation de ce secteur et de son maillage ;
- 2AU b1, relatif à l'extension urbaine à l'Est du secteur du Minervois ;
- 2AU b2, relatif à l'extension urbaine à l'Ouest du secteur du Minervois ;
- 2AU c, relatif à l'extension urbaine au Sud-Ouest de Maquens ;

- L'OAP SALVAZA :

b. Principe d'aménagement



- Le rapport de présentation

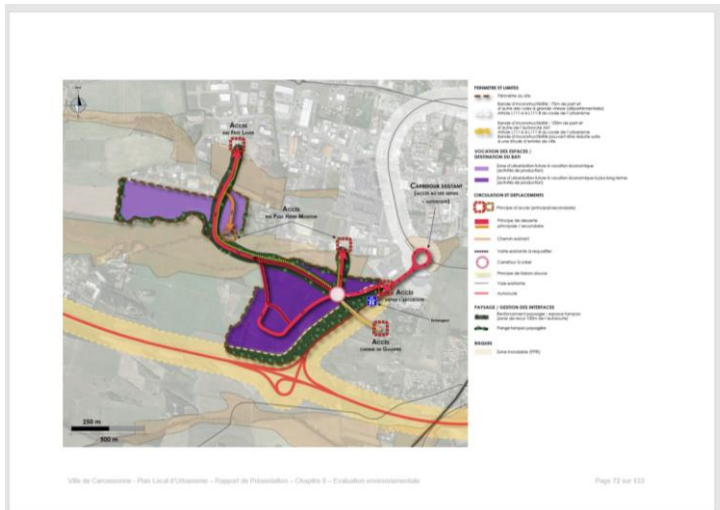
• Chapitre 5 – Présentation des OAP



• Chapitre 5 – Caractère de la zone 1AU Eco

La zone 1AU Eco (industrie et production)

• Chapitre 6 – Evaluation environnementale de l'OAP



2) Après modification :

- Le règlement écrit :

- Le règlement de la zone 1AU ECO

PHASE I ZONE 1AU ECO

Caractère de la zone :

La zone 1AU ECO, à l'Ouest de Salvaza, correspond à un espace de projet ouvert à l'urbanisation à vocation strictement industrielle, de production **et de logistique**.

Cette zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui détermine les conditions d'aménagement et les destinations des constructions envisageables. Les règles de cette OAP ont valeur réglementaire. Les règles définies ci-après dans le présent chapitre complètent et précisent ces conditions.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, comprenant les programmes des équipements adéquats compte-tenu de leur insuffisance actuelle.

Article 1AUEco/1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à destination de commerces ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;
- les dépôts de toute nature, en dehors de ceux autorisés à l'article 2 ;
- les types d'occupations ou d'utilisations en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Salvaza joint en annexe.

Article 1AUEco/2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble sont admises les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves

ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- Les dépôts sont autorisés :
 - Pour les activités déclarées et organisées sous la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
 - Lorsque ceux-ci sont organisés et structurés dans des lieux clos et couverts.

Article 1AUeco/3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1 - Eau et assainissement des eaux usées :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

2 - Eaux pluviales :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale pour une occurrence d'insuffisance cinquantennale. Une étude hydraulique doit justifier les caractéristiques des ouvrages adaptés à l'importance de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après avis des gestionnaires du réseau, par des dispositifs visant au traitement qualitatif des eaux pluviales.

3-Réseau d'énergie électrique

Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'électricité.

4 - Autres réseaux :

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Article 1AUeco/5 : Superficie minimale des terrains

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUeco/6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

S'appliquent les dispositions prévues à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

Sauf marges de recul spécifiques déterminées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5m.

Des implantations autres que celles prévues au titre des dispositions communes sont autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, et pour les ouvrages techniques répondant à un intérêt collectif.

Article 1AUEco/7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites de 5m minimum.

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

L'implantation des constructions doit respecter les principes définis dans les OAP.

Article 1AUEco/8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 1AUEco/9 : Emprise au sol des constructions

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

L'emprise au sol des constructions devra être compatible avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas l'emprise au sol ne peut excéder 60%.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUEco/10 : Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 1AUEco/11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Aspect et volumétrie des constructions :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, les tonalités et matériaux devront être précisés et harmonisés à l'échelle de l'opération.

Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux apparents utilisés sont soit des matériaux que l'on trouve dans l'architecture traditionnelle locale, soit des matériaux modernes de qualité, respectant les couleurs et les tonalités des matériaux locaux.

Les teintes devront s'intégrer au site : les couleurs vives et le blanc ne sont autorisés que sur de très petites surfaces et interdites en corniche. Une plus grande liberté est laissée aux tonalités foncées.

Traitement des façades :

L'ensemble des façades (y compris les façades dites « arrière » offrant des vues depuis la rue) fait l'objet d'un traitement architectural soigné.

Des redents, des retraits ou saillies, sont l'occasion de rehausser un aspect du programme : entrée, ouverture.

Ces éléments doivent rester en rapport avec l'échelle de la construction. Le traitement des ouvertures doit participer à la composition des façades.

Un traitement spécifique doit être prévu pour assurer l'intégration architecturale des éléments techniques, quel que soit leur position dans l'architecture du bâtiment.

Article 1AUEco/12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Industrie et Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Modalités de réalisation des places de stationnement :

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement pour les cycles :

Ces locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques".

	Norme imposée
1. Bureaux	1.5 m ² de local par tranche de 200 m ² de la surface de plancher
2. Industrie	1.5 m ² de local par tranche de 400 m ² de la surface de plancher
3. logistique	1,5 m ² de local par tranche de 1200 m ² de la surface de plancher

Article 1AUEco/13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cf. Titre II : Dispositions communes à toutes les zones.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 10% de la surface de l'unité foncière.

Les parkings aériens de plus de 1000 m² devront être aménagés par des plantations d'arbres de hautes tiges intégrant des cheminements doux permettant de rejoindre l'intégralité des places de stationnement-

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de, maintenir la diversité des écosystèmes.

Les parties non construites, non utiles, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre non utile ou de surface de stationnement.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

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.

Les espaces de stationnement perméables devront être favorisés. Les ombrières supports de panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture de ces espaces de stationnement.

Les plantations seront constituées d'espèces locales variées permettant de maintenir la diversité des écosystèmes. Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis, ou de matières première, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces ne soient pas visibles depuis les voies publiques (positionnement à l'arrière du bâti, réalisation de murets ou de haies végétales composées d'arbre de haute tige et doublées par une strate arbustive basse.

Aménagement des abords :

Les aires d'exposition et de dépôt devront être soigneusement traitées. Dans tous les cas les espaces de dépôt seront proscrits le long les voies de desserte publique.

Article 1AUEco/14 : Coefficient d'occupation du sol

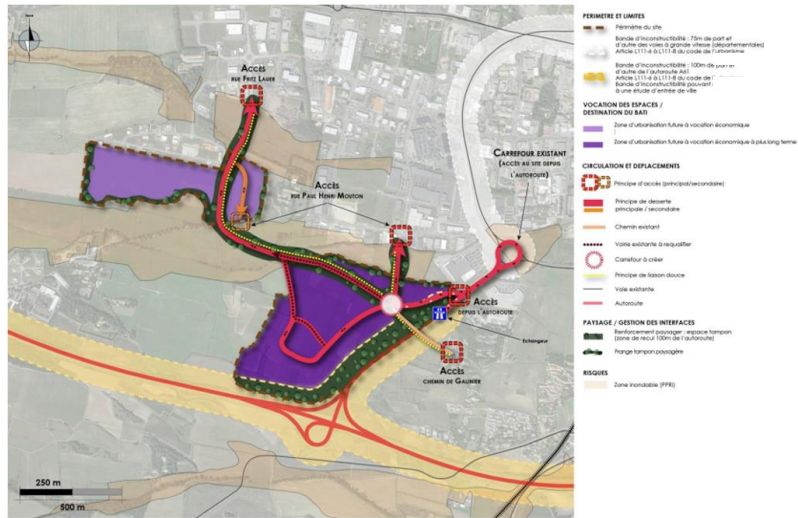
La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Article 1AUEco/15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUEco/16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- Le rapport de présentation
 - Chapitre 5 – Présentation des OAP



Ville de Carcassonne - Plan Local d'Urbanisme – Rapport de Présentation – Chapitre 5 – Explications des choix

- Chapitre 5 – Caractère de la zone 1AU Eco

La zone 1AU Eco (industrie, production **et logistique**)

- Chapitre 6 – Evaluation environnementale des OAP

