



6ème MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE AUK ADAPTÉ

MAITRE
D'OUVRAGE :
PORT LA NOUVELLE

PORT LA NOUVELLE
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Mars 2024	CREATION	LR	AF/YB	a

3



BZ-10802

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude - Commune de Port-La-Nouvelle

6^{ème} modification simplifiée du PLU

Règlement écrit de la zone AUK adapté



Version	Date	Objet	Rédaction	Validation	
1	Février 2024	Création	YB	AF	BZ-10802



TABLE DES MATIERES

1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUK.....	3
1.1.	Caractère de la zone.....	3
1.2.	Nature de l'occupation du sol.....	3
	ARTICLE AUK1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
	ARTICLE AUK2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	3
1.3.	Conditions de l'occupation du sol.....	4
	ARTICLE AUK3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	4
	ARTICLE AUK4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	5
	ARTICLE AUK5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	6
	ARTICLE AUK6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	6
	ARTICLE AUK7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	6
	ARTICLE AUK8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	6
	ARTICLE AUK9 : Emprise au sol des constructions.....	6
	ARTICLE AUK10 : hauteur maximale des constructions.....	7
	ARTICLE AUK11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	7
	ARTICLE AUK12 : Stationnement.....	8
	ARTICLE AUK13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	9



1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUK

1.1. Caractère de la zone

La zone AUK se compose :

- Du secteur AUK1 : zone d'urbanisation future terrestre destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transport, liés à l'activité portuaire et logistique ;
- Du secteur AUK2 : zone d'urbanisation future industrielle portuaire maritime.

1.2. Nature de l'occupation du sol

ARTICLE AUK1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En AUK1 et AUK2 sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ;
- Les dépôts de toute nature non contrôlés.

ARTICLE AUK2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En AUK1 et AUK2 sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire et logistique ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;

- L'installation de chapiteaux provisoires à condition qu'ils soient liés à une activité nécessaire au fonctionnement de la zone portuaire.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Port-La-Nouvelle ;
- Le plan de Prévention des Risques Littoraux ;
- Tout autre risque avéré dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement, dont le risque incendie ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La réglementation relative aux sites archéologiques.

1.3. Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE AUK3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En AUK1 et AUK2 :

X Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts...

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

X Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...
- Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :
- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

ARTICLE AUK4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

En AUK1 et AUK2 :

X Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, ...).

X Assainissement

➤ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux résiduaires, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

➤ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré à l'échelle de la zone.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

X Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à



chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

ARTICLE AUK5 : superficie minimale des terrains constructibles

En AUK1 et AUK2 : Non réglementé.

ARTICLE AUK6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En AUK1 et AUK2 :

Les constructions doivent être implantée en limites séparatives ou en retrait de la limite sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Les franges Nord et Ouest de la zone portuaire sont réglementées à travers des schémas intégrés à l'OAP « développement portuaire ».

ARTICLE AUK7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En AUK1 et AUK2 :

Toute nouvelle construction doit être implantée en limites séparatives des parties privatives ou en retrait de ces limites sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 mètres.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En AUK1 et AUK2 : Non réglementé.

ARTICLE AUK9 : Emprise au sol des constructions

En AUK1 et AUK2 : Non réglementé.



ARTICLE AUK10 : hauteur maximale des constructions

En AUK1 et AUK2 :

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12,5 mètres. Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En AUK1 et AUK2 :

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « 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 ».

Les constructions devront présenter une nature, une qualité et des teintes de matériaux de façade et de toiture adaptées à la fonction du bâtiment et à la pérennité de la construction.

Les clôtures seront de typologie industrielle de type béton ou métal rigide. Elles seront de teinte grise. Elles devront être équipées de volets anti-intrusifs et être conformes au PPRL en vigueur.

Le traitement des franges Nord et Ouest du secteur AUK1 respectivement à proximité de la réserve naturelle régionale Sainte-Lucie et du site classé des paysages du Canal du Midi doit être réalisé en référence aux préconisations de l'OAP du secteur « développement portuaire ».

Aussi, l'intégration des constructions, installations et occupations situées en limite de franges Sud du secteur AUK2 doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de la proximité avec la zone urbaine.



Dans les secteurs AUK1 et AUK2, les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

ARTICLE AUK12 : Stationnement

En AUK1 et AUK2

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré exclusivement au sein des parties privatives.

A minima, pour les véhicules légers :

Surface de plancher < 50m² : 2 places + 1 place PMR

Surface de bureau > 50 m² : 2 places +1 place par 50m² au-delà des 50m² + 1 place PMR pour 50 places créées avec un minimum d'1 place PMR

Exemples :

Bureaux de 150 m² : 4 places VL

Bureaux de 250 m² : 6 places VL

Bureaux de 350 m² : 8 places VL

Bureaux de 450 m² : 10 places VL

Bureaux 800 m² : 17 Places VL

La totalité des places de stationnement à destination des véhicules légers doivent être réalisés en matériaux perméables.

A minima pour les poids lourds :

Surface de plancher à usage industriel (hangar, entrepôt)

Surface de plancher < 1 000 m² : 2 places

Surface de plancher comprise entre 1 000 et 2000 m² : 2 places + 1 place par tranche de 500 m² au-delà 1000 m²

Surface > 2 000 m² : 1 place par tranche de 750 m²

Exemples

Hangar 1500 m² : 3 places PL

Hangar 3000 m² : 4 places PL

Hangar 4000 m² : 5 places PL

Hangar 6000 m² : 8 places PL

Hangar 8000 m² : 10 places PL

Le stationnement des cycles doit correspondre aux besoins générés par la destination de la construction, de l'installation ou de l'occupation projetées.

A minima, il conviendra de prévoir 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.



ARTICLE AUK13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

En AUK1 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste par 100 mètres carrés de surface de stationnement. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbustes, raison au minimum d'un arbre tous les 10 m. Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 10% d'espaces libres non imperméabilisés en plus des places de stationnement perméables. Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et d'arbustes sera choisie parmi celle des essences prévues au sein de l'OAP relative à la zone portuaire.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

En AUK2 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste par 100 mètres carrés de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbustes, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences prévue au sein de l'OAP « développement portuaire ».

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.