



7ème MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT DE LA ZONE US APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
PORT LA NOUVELLE

PORT LA NOUVELLE
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Déc. 2024	CREATION	CB	JA/VL	a
Juillet 2025	DATE APPROBATION : 29 Juillet 2025	CB	JA/VL	b

4



BZ-10837

H:\Affaires\Port La Nouvelle\BZ-09872-BZ-10837 7ème modif simplifiée PLU\6-AVP\2-Plans\Cartouches

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

GAXIEU.FR

ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

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

7^{ème} modification simplifiée du PLU

Règlement écrit de la zone US après modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Novembre 2024		VL	YB



TABLE DES MATIERES

1.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US.....	1
1.1.	Caractère de la zone.....	1
1.2.	Nature de l'occupation du sol.....	1
1.2.1.	ARTICLE US1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	1
1.2.2.	ARTICLE US2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	1
1.3.	Conditions de l'occupation du sol.....	2
1.3.1.	ARTICLE US3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	2
1.3.2.	ARTICLE US4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux.....	3
1.3.3.	ARTICLE US5 : superficie minimale des terrains constructibles.....	4
1.3.4.	ARTICLE US6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	4
1.3.5.	ARTICLE US7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	4
1.3.6.	ARTICLE US8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	4
1.3.7.	ARTICLE US9 : Emprise au sol des constructions.....	4
1.3.8.	ARTICLE US10 : hauteur maximale des constructions.....	4
1.3.9.	ARTICLE US11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords5	
1.3.10.	ARTICLE US12 : Stationnement.....	5
1.3.11.	ARTICLE US13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	5

1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

1.1. Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de zones polluées par une activité industrielle ou de stockage antécédente, et dont la construction ou la reconstruction de bâtiments est dépendante d'une dépollution des sites. La procédure à engager est la suivante : *Avant la cessation d'activité, l'exploitant est tenu de produire un dossier comprenant les mesures de mise en sécurité de l'établissement et une proposition d'usage futur. En effet, les dispositions législatives relatives à la cessation d'activités des installations classées sont déclinées à l'article 34-1 du décret 77-1133 du 21 septembre 1977. Et en application de l'article L512-17 du code de l'environnement, cet article impose à l'exploitant la mise en sécurité du site, dès la cessation d'activité (art 34-1 II). Le Maire doit être saisi par l'Exploitant sur le devenir de ces zones. Le dossier de cessation d'activités doit être déposé trois mois avant la cessation d'activités. En parallèle, l'exploitant transmet au Maire une proposition d'usage futur qui entraîne une discussion bilatérale entre la Commune et l'Exploitant pour statuer sur l'usage futur de ces espaces. C'est sur la base de ce choix d'usage que seront déterminées les mesures de remise en état du site industriel et donc que seront définis les objectifs de dépollution (art 34-1 III)».*

Elle comprend le **secteur USpv** destiné à l'accueil d'un projet de développement d'énergie renouvelable sur l'ancien site de DPPLN. Ce secteur est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ancien site DPPLN ».

1.2. Nature de l'occupation du sol

1.2.1. ARTICLE US1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.

1.2.2. ARTICLE US2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Des constructions et occupations du sol nouvelles pourront être autorisées après dépollution du site, et après modification du PLU, précisant la nature du projet. Cette nature sera cohérente avec le degré de dépollution du site.

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

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

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

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La réglementation relative aux sites archéologiques.

Au sein du secteur USpv : à la suite d'une procédure d'adaptation du PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous la condition d'une dépollution du secteur :

- Les installations et constructions de production d'énergie renouvelable et leurs locaux techniques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans ce secteur.

1.3. Conditions de l'occupation du sol

1.3.1. ARTICLE US3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

~~Sans objet.~~

Au sein du secteur USpv :

Accès :

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.

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, etc.

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

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 ;
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics d'opérer un demi-tour aisément.

1.3.2. ARTICLE US4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

~~Sans objet.~~

Au sein du secteur USpv :

X Eau

Non réglementé.

X Assainissement

➤ Eaux usées

Non réglementé.

➤ Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du projet.

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 pétitionnaire, 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.

En zone inondable les branchements électriques doivent être installés hors d'eau.

1.3.3. ARTICLE US5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

1.3.4. ARTICLE US6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A minima, toute construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

1.3.5. ARTICLE US7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

1.3.6. ARTICLE US8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

1.3.7. ARTICLE US9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

1.3.8. ARTICLE US10 : hauteur maximale des constructions

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.

~~Sans objet.~~

Au sein du secteur USpv :



La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 4 mètres.

1.3.9. ARTICLE US11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ».

~~Sans objet.~~

Au sein du secteur USpv :

~~X~~ Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration paysagère.

A minima, afin d'assurer cette intégration, le coloris des ouvrages techniques devra correspondre à un RAL gris sombre (RAL 7021, 7016 ou similaire).

~~X~~ Les clôtures :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Afin d'assurer leur intégration paysagère, le coloris des clôtures devra correspondre à un RAL gris sombre (RAL 7021, 7016 ou similaire).

Les clôtures devront être doublées d'une haie multi-strates composée d'essences méditerranéennes.

1.3.10. ARTICLE US12 : Stationnement

Sans objet.

1.3.11. ARTICLE US13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

~~Sans objet.~~

Au sein du secteur USpv :



Comme indiqué à l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords », les clôtures devront être doublées d'une haie multi-strates composée d'essences méditerranéennes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface de stationnement.