

COMMUNAUTE DES COMMUNES DU LIMOUXIN



COMMUNE DE
LUC-SUR-AUDE

P . L . U

PLAN LOCAL D'URBANISME

1ère MODIFICATION - NOTICE

APPROUVE LE 4 janvier 2012
MODIFIE LE 7 juillet 2014
(première modification simplifiée)

MODIFIE LE 26 MARS 2018
(deuxième modification simplifiée)

MODIFIE LE 12 AVRIL 2022
(première modification)

*du pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date du 12/04/2022*



Mars 2022

Le PLU de la commune de Luc-sur-Aude a été approuvé le 4 janvier 2012, et a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- 1ère modification simplifiée du 24 septembre 2014.
- 2ème modification simplifiée du 05 avril 2018.

Conformément à l'article L.153-41 du code l'urbanisme, la procédure adoptée est une procédure de modification. C'est la première modification de droit commun qui porte :

- sur la pièce 4.1 du PLU (partie écrite du règlement) pour l'adaptation du règlement des zones Ux, AUx et Nh ainsi que le cahier des charges environnemental, paysager et architectural de la zone Ux et AUx qui est annexé au règlement ;
- sur la pièce 4.2 du PLU (zonage du règlement) pour :
 - l'intégration dans la zone Ux de la parcelle n°1240-feuille 000A, actuellement inscrite dans la zone Ub ;
 - pour l'individualisation d'un secteur Nh1 à la métairie de Luc dans la zone Nh ;
 - pour la suppression de l'emplacement réservé n°7 et d'une partie de l'emplacement réservé n°14.

L'adaptation du règlement écrit de la zone Ux porte sur la vocation de la zone qui est élargie de "artisanale" à "artisanale, économique, culturelle et administrative".

Elle supprime en outre la limite de 400 m² pour les bâtiments de cette zone. Cette limite qui était justifiée par le projet initial de l'aménagement de la zone en terrasses de faibles dimensions n'est plus justifiée car la zone telle qu'elle existe aujourd'hui ne comporte pas ces contraintes.

L'adaptation du règlement écrit de la zone AUx comporte les mêmes termes que la zone Ux.

L'adaptation du cahier des charges environnemental, paysager et architectural de la zone Ux et AUx qui est annexé au règlement comporte un allègement de l'ensemble des dispositions prévues :

- pour tenir compte de la réalité des aménagements réalisés par la communauté de communes qui ne correspondent pas à ce qui avait été prévu lors de l'élaboration de ce cahier des charges ;
- pour répondre aux besoins des entreprises actuelles, ce règlement ayant été lors de plusieurs projets incompatible avec l'activité concernée, notamment pour ce qui concerne les limites de la surface des constructions.

L'adaptation du règlement écrit de la zone Nh pour le secteur Nh1 spécifique au lieu-dit la métairie de Luc (et nommé Luc sur le cadastre) porte sur l'encadrement des extensions des bâtiments existants qui est simplifié dans son application, mieux cadré pour les enjeux environnementaux et limité (une seule extension, une seule annexe).

La zone Nh concerne les 2 écarts, la Métairie de Luc et Castillou qui constituent les deux lieux de vie historiques du territoire communal hors village.

La limite de l'extension de l'ensemble des bâtiments est fixée à 50%.

Cette adaptation du règlement permettra d'encadrer un projet économique innovant et favorable à la revitalisation de l'espace rural de la communauté de communes du Limouxin. Ce projet comporte 2 sites d'implantation sur la commune :

- un site en zone Nh1 à la Métairie de Luc avec un ensemble 2 maisons d'habitation, un petit centre hébergement-restauration, un local d'activités, une salle de formation avec bureau et accueil et un local technique ; ces locaux seront créés à partir des bâtiments existants (792 m² de plancher) qui seront étendus et en partie surélevés pour une surface totale rendue à 1140 m² de plancher.
- un site dans la zone Ux comprenant un laboratoire de recherche,, un espace administratif, un espace culturel, un atelier de transformation de produits agricoles, un espace commercial pour la vente de produits alimentaires ; l'ensemble comportera 4 bâtiments de plus de 400 m² chacun.

Ce projet est porté par un groupe franco-belge composé de 5 entreprises et 2 fondations reconnues d'utilité publique qui développe des projets à caractère innovant et éthique, dans les domaines de l'écologie, les énergies renouvelables, la permaculture, la culture ...

La modification du zonage permet de changer la vocation de la parcelle n°1240-feuille 000A de résidentielle (zone Ub) à économique (zone Ux). Cette parcelle est en effet occupée par une activité artisanale.

La modification de la zone Nh de la Métairie de Luc en zone Nh1 permet de modifier le règlement pour ce secteur, le règlement des 3 petites zones Nh de Castillou restant inchangé.

La suppression de l'emplacement réservé n° 7 est liée à l'abandon du projet communal d'extension du cimetière qui le justifiait.

La suppression partielle de l'emplacement réservé n°14 porte sur la parcelle n°1280, afin de permettre que cette parcelle soit scindée en 2. Il est remplacé par une servitude au droit de la limite entre les 2 parcelles obtenues : la continuité de l'exutoire des eaux pluviales à ce niveau sera assurée par un fossé ou une conduite souterraine.

Les orientations du PADD sont respectées et celui-ci n'est pas modifié.

L'ensemble de ces modifications figurent dans ce qui suit.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation du PLU modifié.

MODIFICATIONS PORTANT SUR LA PIECE 4.1. REGLEMENT (pièce écrite) DU PLU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

REGLEMENT AVANT MODIFICATION

Les zones U sont les zones urbaines équipées.

La zone **Ua** correspond à la zone urbaine historique et dense du village. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et présente un rôle social important, avec la majorité des espaces publics, l'école, la salle des fêtes et le foyer rural.

La zone **Ub** correspond à la zone urbaine récente autour de la zone Ua et le long de la route de Luc. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et a une densité variable.

La zone Ubi est comprise dans la zone inondable.

La zone **Ux** est une zone intercommunale à vocation d'activités artisanales desservie par le collectif d'assainissement et soumise à un cahier des charges environnemental, paysager et architectural annexé au présent règlement.

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial,
- les installations classées autres que les caves viticoles,
- les éoliennes non liées à l'autoconsommation sauf dans la zone Ux,
- le stationnement durable de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, de gravats ou de matériaux de construction,
- les constructions à usage d'artisanat ou de commerce supérieures à 180 m² au sol pour les zones Ua et Ub et supérieures à 400 m² pour la zone Ux,
- les déblais ou remblais sans ouvrage de soutènement dont les talus ont une pente supérieure à 25%, sauf pour les infrastructures routières ;
- les ouvrages de soutènement (gabion, mur maçonné, fascine, enrochements ...) supérieurs à 3 m de hauteur, sauf pour les infrastructures routières.

Aucune construction n'est autorisée dans zone inondable Ubi.

ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé dans les zones Ua et Ub.

Le COS de la zone Ux est de 0,40.

REGLEMENT APRES LA 1ère MODIFICATION

Les zones U sont les zones urbaines équipées.

La zone **Ua** correspond à la zone urbaine historique et dense du village. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et présente un rôle social important, avec la majorité des espaces publics, l'école, la salle des fêtes et le foyer rural.

La zone **Ub** correspond à la zone urbaine récente autour de la zone Ua et le long de la route de Luc. Elle est desservie par le réseau collectif d'assainissement et a une densité variable.

La zone Ubi est comprise dans la zone inondable.

La zone **Ux** est une zone intercommunale à vocation d'activités artisanales, **économiques, culturelles et administratives**, desservie par le collectif d'assainissement et soumise à un cahier des charges environnemental, paysager et architectural annexé au présent règlement.

ARTICLE U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial, sauf dans la zone Ux,
- les installations classées autres que les caves viticoles,
- les éoliennes non liées à l'autoconsommation sauf dans la zone Ux,
- le stationnement durable de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir),
- les dépôts de véhicules, de gravats ou de matériaux de construction,
- les constructions à usage d'artisanat ou de commerce supérieures à 180 m² au sol pour les zones Ua et Ub ~~et supérieures à 400 m² pour la zone Ux,~~
- les déblais ou remblais sans ouvrage de soutènement dont les talus ont une pente supérieure à 25%, sauf pour les infrastructures routières ;
- les ouvrages de soutènement (gabion, mur maçonné, fascine, enrochements ...) supérieurs à 3 m de hauteur, sauf pour les infrastructures routières.

Aucune construction n'est autorisée dans zone inondable Ubi.

ARTICLE U14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé ~~dans les zones Ua et Ub.~~

~~Le COS de la zone Ux est de 0,40.~~

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES LA 1ère MODIFICATION
<p>Les zones AU sont des zones à urbaniser non équipées ou partiellement équipées.</p> <p>La zone AUx à l'Horte a une vocation économique et s'inscrit dans la continuité de la zone Ux. Elle admet des opérations de construction individuelles mais son aménagement et les constructions doivent répondre au cahier des charges environnemental, paysager et architectural de la zone d'activité Ux existante, et annexé au présent règlement.</p> <p>La zone AUb est principalement destinée à l'habitat, mais peut inclure des équipements publics, des services, et des activités commerciales ou artisanales compatibles avec la vocation principale d'habitat. Elle comporte 6 secteurs définis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone AUb1 au chemin de Castillou ; - zone AUb2 au Champ de Coutieux, - zone AUb3 à la Caraïrado NO, - zone AUb4 à la Caraïrado NE, - zone AUb5 à la Caraïrado sud, - zone AUb6 à As Plos. <p>Ces différents secteurs ne peuvent être ouvert à l'urbanisation que sous forme de lotissements et (ou) de constructions groupées compatibles avec la pièce « 3. Document d'orientation ».</p> <p>ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial, - les installations classées autres que les caves viticoles, - les éoliennes non liées à l'autoconsommation sauf dans la zone AUx, - le stationnement durable de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir), - les dépôts de véhicules, de gravats ou de matériaux de construction, - les constructions à usage d'artisanat ou de commerce supérieures à 150 m² au sol pour les zones AUb et supérieures à 400 m² pour la zone AUx, - les déblais ou remblais sans ouvrage de soutènement dont les talus ont une pente supérieure à 25% ; - les ouvrages de soutènement (gabion, mur maçonné, fascine, enrochements ...) supérieurs à 3 m de hauteur. 	<p>Les zones AU sont des zones à urbaniser non équipées ou partiellement équipées.</p> <p>La zone AUx à l'Horte a une vocation économique est une zone intercommunale à vocation d'activités artisanales, économiques, culturelles et administratives, et s'inscrit dans la continuité de la zone Ux. Elle admet des opérations de construction individuelles mais son aménagement et les constructions doivent répondre au cahier des charges environnemental, paysager et architectural de la zone d'activité Ux existante, et annexé au présent règlement.</p> <p>La zone AUb est principalement destinée à l'habitat, mais peut inclure des équipements publics, des services, et des activités commerciales ou artisanales compatibles avec la vocation principale d'habitat. Elle comporte 6 secteurs définis comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - zone AUb1 au chemin de Castillou ; - zone AUb2 au Champ de Coutieux, - zone AUb3 à la Caraïrado NO, - zone AUb4 à la Caraïrado NE, - zone AUb5 à la Caraïrado sud, - zone AUb6 à As Plos. <p>Ces différents secteurs ne peuvent être ouvert à l'urbanisation que sous forme de lotissements et (ou) de constructions groupées compatibles avec la pièce « 3. Document d'orientation ».</p> <p>ARTICLE AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage industriel ou d'entrepôt commercial, - les installations classées autres que les caves viticoles, - les éoliennes non liées à l'autoconsommation sauf dans la zone AUx, - le stationnement durable de caravane ou H.L.L (habitation légère de loisir), - les dépôts de véhicules, de gravats ou de matériaux de construction, - les constructions à usage d'artisanat ou de commerce supérieures à 150 m² au sol pour les zones AUb, et supérieures à 400 m² pour la zone AUx, - les déblais ou remblais sans ouvrage de soutènement dont les talus ont une pente supérieure à 25% ; - les ouvrages de soutènement (gabion, mur maçonné, fascine, enrochements ...) supérieurs à 3 m de hauteur.
<p>ARTICLE AU14 : Coefficient d'occupation du sol</p> <p>Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,6.</p>	<p>ARTICLE AU14 : Coefficient d'occupation du sol</p> <p>Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à 0,6.</p> <p>Non réglementé</p>

Les modifications apportées au cahier des charges environnemental, paysager et architectural annexé au règlement et applicable aux zones Ux et AUx sont indiquées en rouge dans le document en vigueur annexé à la présente notice. Elles correspondent à des adaptations nécessaires du fait de la configuration de la zone, différentes du projet au moment de la rédaction du cahier des charges et du fait de l'évolution des techniques et matériaux de construction.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

REGLEMENT AVANT MODIFICATION	REGLEMENT APRES LA 1ère MODIFICATION
<p>ARTICLE N2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</p> <p>Dans les zones N concernées par le risque mouvement de terrain, tout projet de construction devra être soumis à l'avis préalable du service « risques » de la Direction Départementale des territoires et de la Mer ou DDTM.</p> <p>Près des cours d'eau, toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 7 mètres de la rive.</p> <p>. Dans les zones N_{ph}, sont admises les centrales photovoltaïques et les éoliennes à conditions de respecter les espèces sensibles, et d'une façon générale de ne pas remettre en cause la richesse et l'intérêt du site Natura 2000 concerné.</p> <p>. Dans les secteurs N_h, sont admises les extensions des bâtiments d'habitation actuels, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la SHON atteigne un minimum de 50 m² avant travaux et un maximum de 250 m² après travaux, - que le projet soit compatible avec la préservation des paysages des sites concernés. <p>. Dans les secteurs N_h, sont admises les constructions de bâtiments agricoles inférieurs à 200 m² et non destinés à l'élevage à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'implantation soit soigneusement étudiée pour répondre à la structure paysagère du site, - que les terrassements nécessaires fassent l'objet d'une bonne insertion : talus enherbés en pente douce, talus plantés d'une haie arborée à la base ou soutènement maçonné ; - que les volumes matériaux et couleurs permettent une insertion optimale dans les sites. <p>Sont soumis à autorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'édification des clôtures bâties, - les démolitions ; - les défrichements et abattage d'arbres, - les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du présent règlement. 	<p>ARTICLE N2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</p> <p>Dans les zones N concernées par le risque mouvement de terrain, tout projet de construction devra être soumis à l'avis préalable du service « risques » de la Direction Départementale des territoires et de la Mer ou DDTM.</p> <p>Près des cours d'eau, toutes les constructions seront implantées à une distance d'au moins 7 mètres de la rive.</p> <p>. Dans les zones N_{ph}, sont admises les centrales photovoltaïques et les éoliennes à conditions de respecter les espèces sensibles, et d'une façon générale de ne pas remettre en cause la richesse et l'intérêt du site Natura 2000 concerné.</p> <p>. Dans les secteurs N_h, sont admises les extensions des bâtiments d'habitation actuels, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la SHON atteigne un minimum de 50 m² avant travaux et un maximum de 250 m² après travaux, - que le projet soit compatible avec la préservation des paysages des sites concernés. <p>Sauf dans le secteur N_{h1}, où sont admises les extensions des bâtiments d'habitation actuels, à sous réserve de l'ensemble des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la SHON atteigne un minimum de 50 m² avant travaux et un maximum de 250 m² après travaux, - qu'elles ne dépassent pas 50% de l'existant ; - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole et forestière ou la qualité paysagère et naturelle du site, à raison d'une seule extension et d'une seule annexe par habitation ; - que le projet soit compatible avec la préservation des paysages des sites concernés. <p>. Dans les secteurs N_h, sont admises les constructions de bâtiments agricoles inférieurs à 200 m² et non destinés à l'élevage à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'implantation soit soigneusement étudiée pour répondre à la structure paysagère du site, - que les terrassements nécessaires fassent l'objet d'une bonne insertion : talus enherbés en pente douce, talus plantés d'une haie arborée à la base ou soutènement maçonné ; - que les volumes matériaux et couleurs permettent une insertion optimale dans les sites. <p>Sont soumis à autorisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'édification des clôtures bâties, - les démolitions ; - les défrichements et abattage d'arbres, - les travaux de démolition ou d'abattage des haies, arbres ou édifices classés en composantes patrimoniales par la commune au titre de l'article L123-1-5 -7° du code de l'urbanisme et qui figurent au zonage du présent règlement.

MODIFICATIONS PORTANT SUR LA PIECE 4.2. ZONAGE DU PLU

Planche 1.1. Village du avant modification

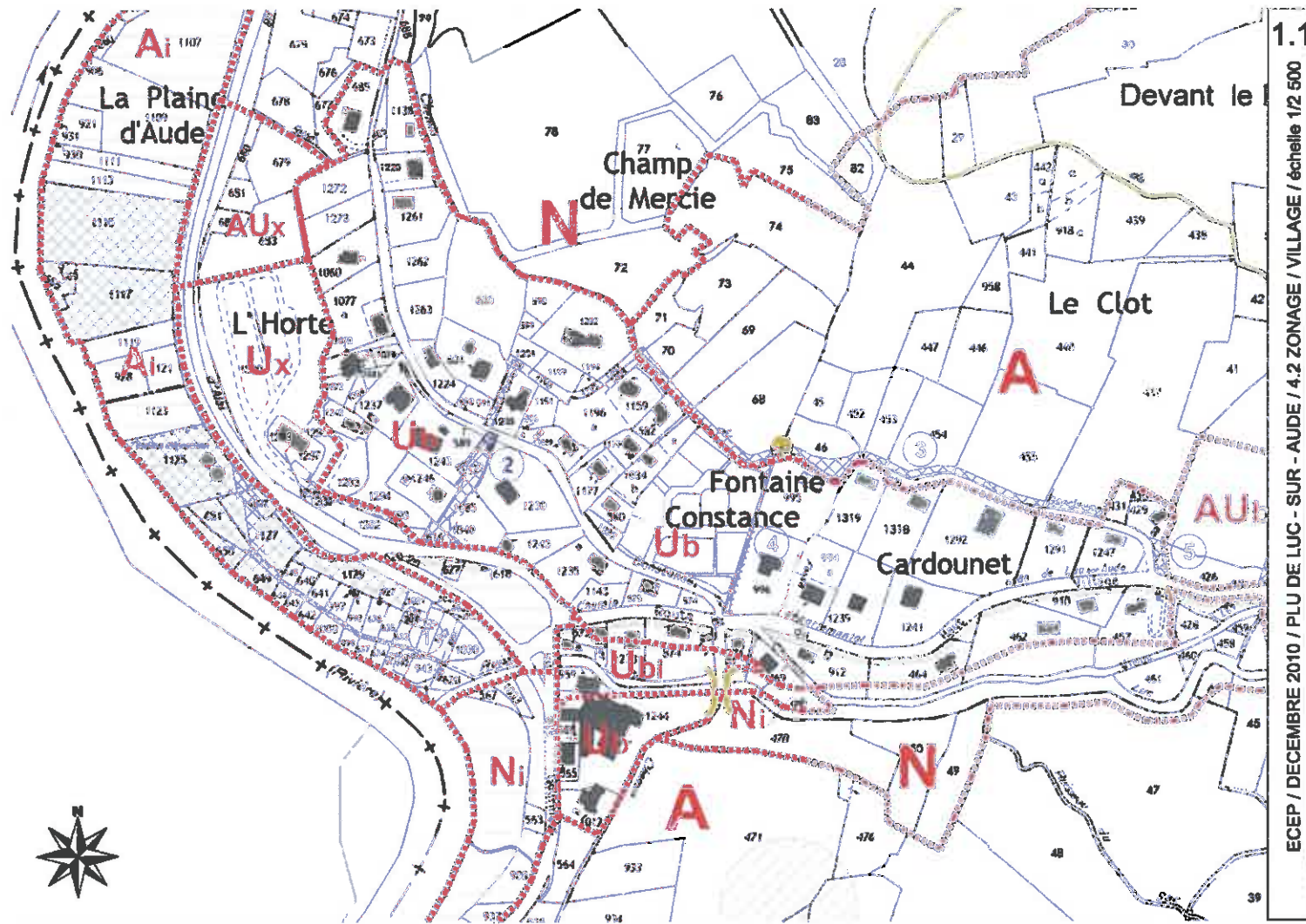


Planche 1.1. Village après modification

La modification porte sur la zone Ux, avec l'intégration de la parcelle n°1240, section UC du cadastre, actuellement en zone Ub. Son étendue est de 1185 m². Une entreprise de motoculture y est implantée en bordure de la voie publique.

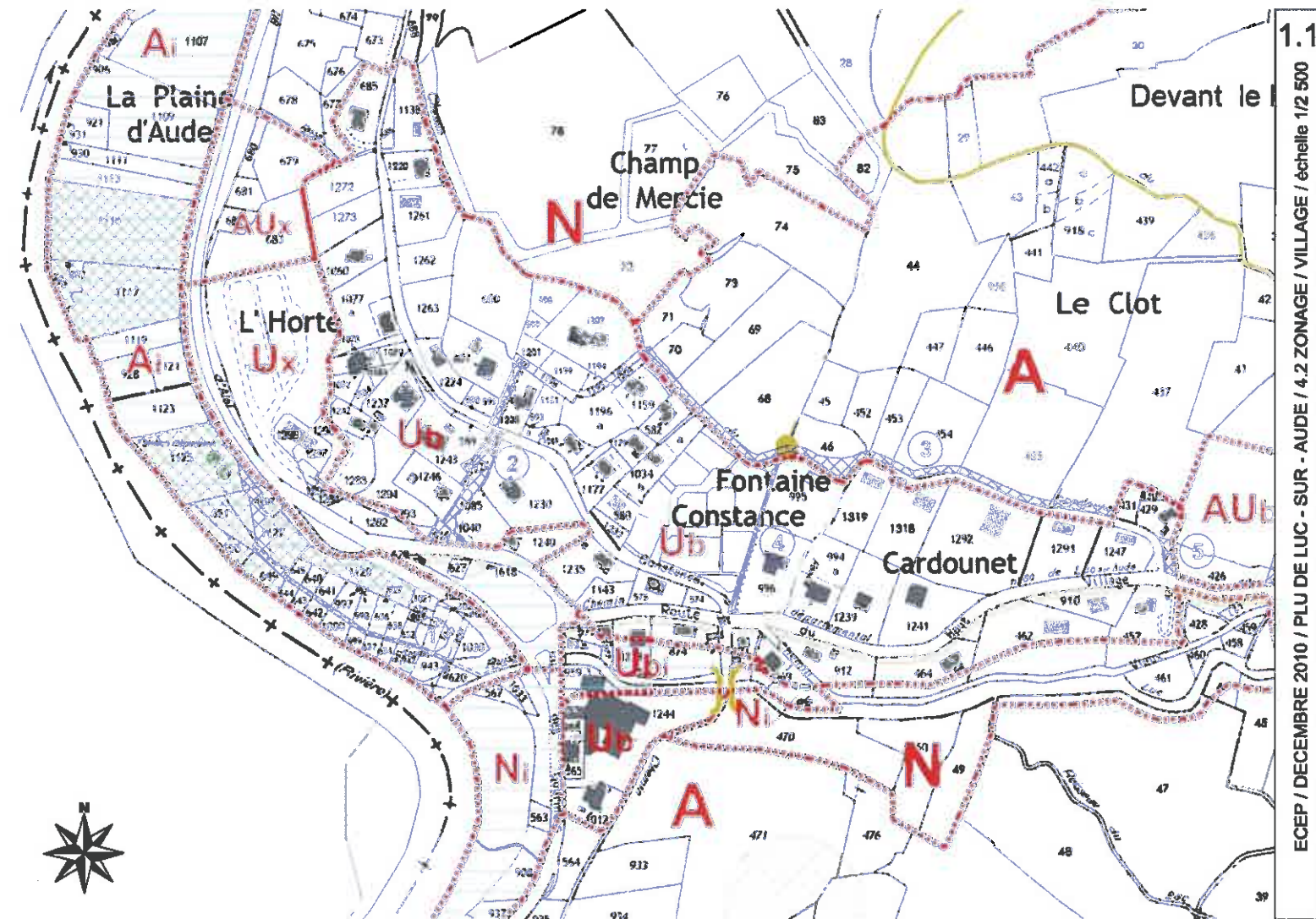


Planche 1.2. Village avant modification

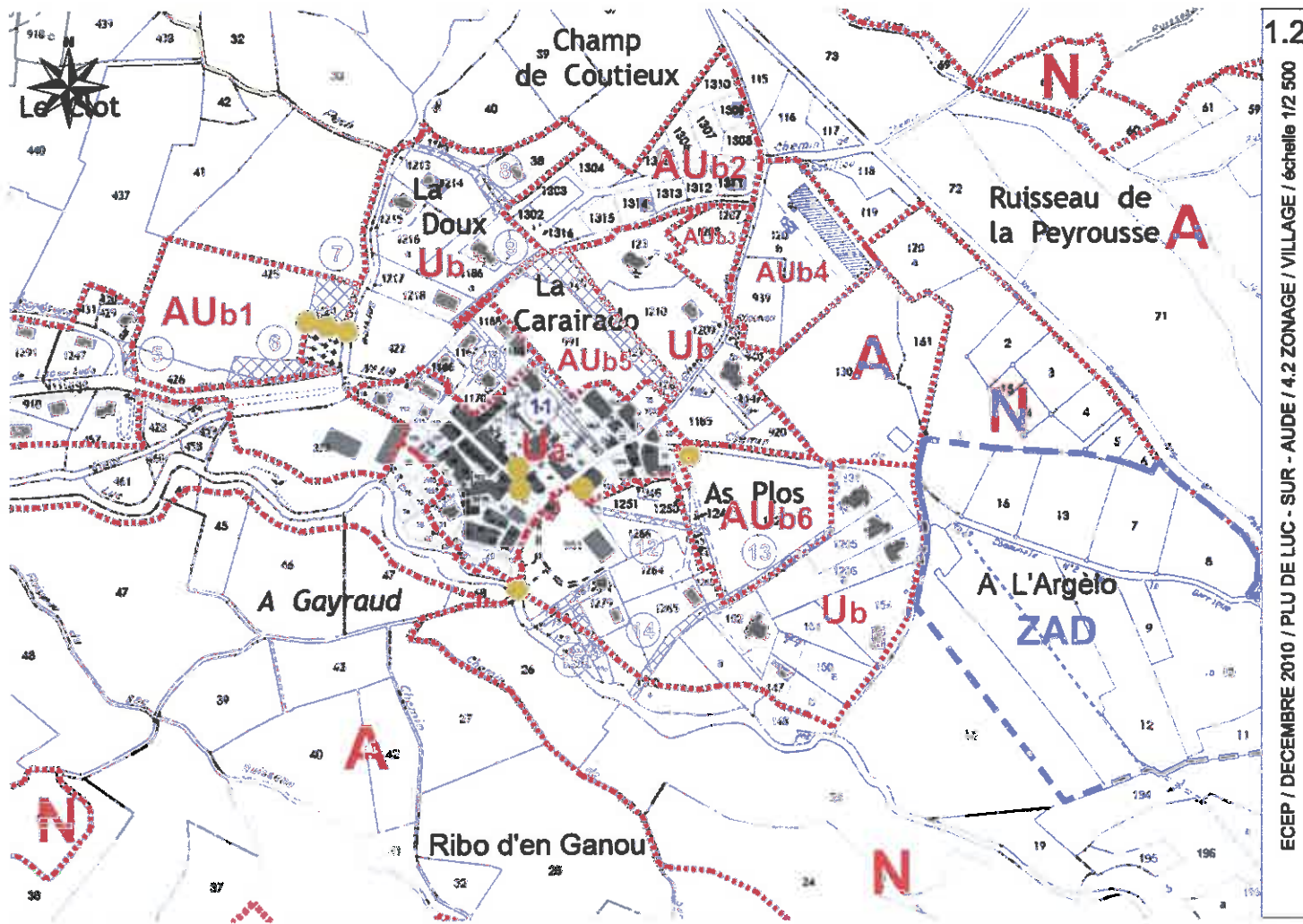


Planche 1.2. Village après modification

La modification consiste en la suppression de l'emplacement réservé n°7 prévu pour l'aménagement d'un espace public associé au cimetière qui n'est plus nécessaire ainsi qu'une partie de l'emplacement réservé n°14 qui traversait la parcelle n°1280, la rendant difficilement constructible.

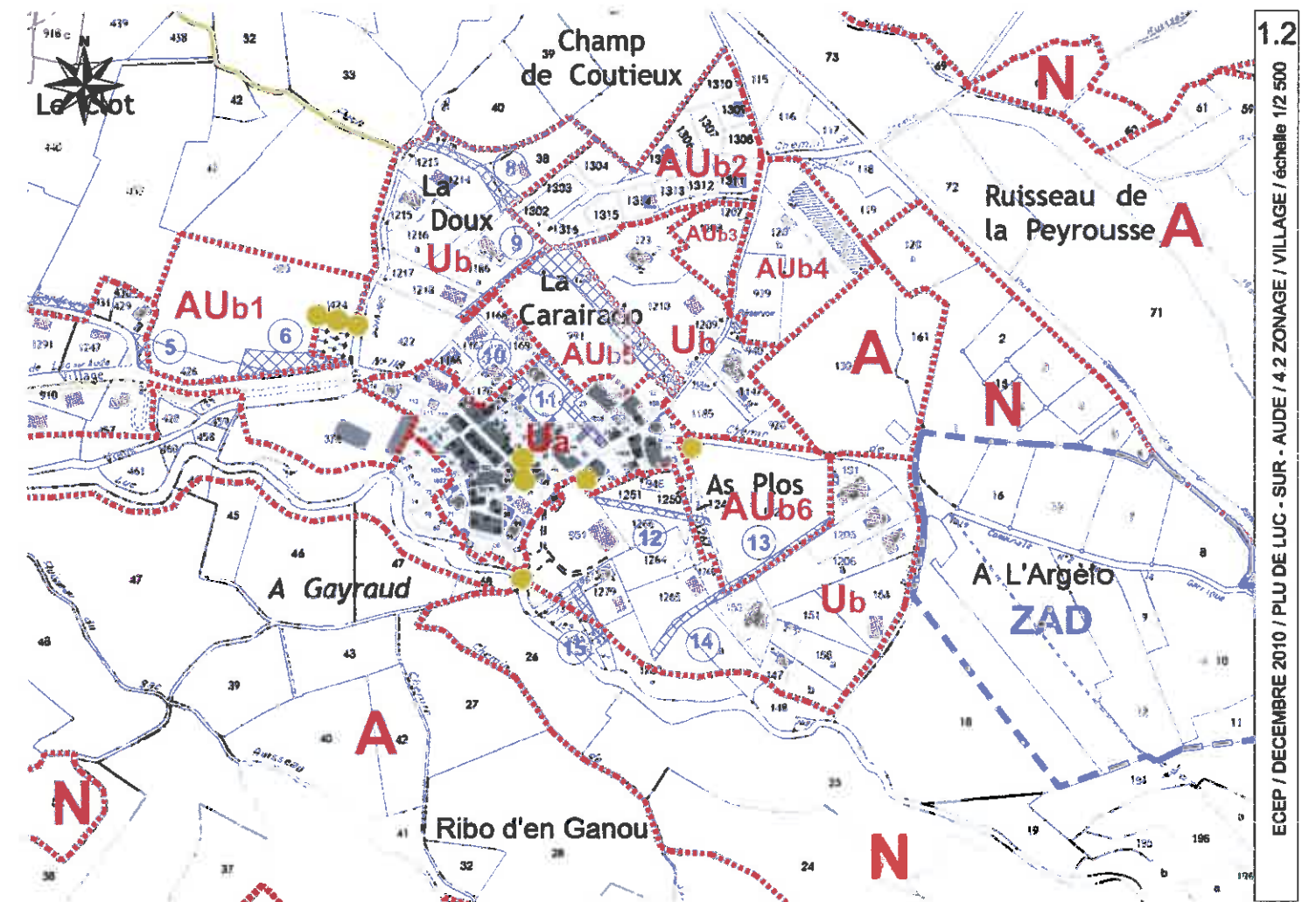


Planche 3 avant modification

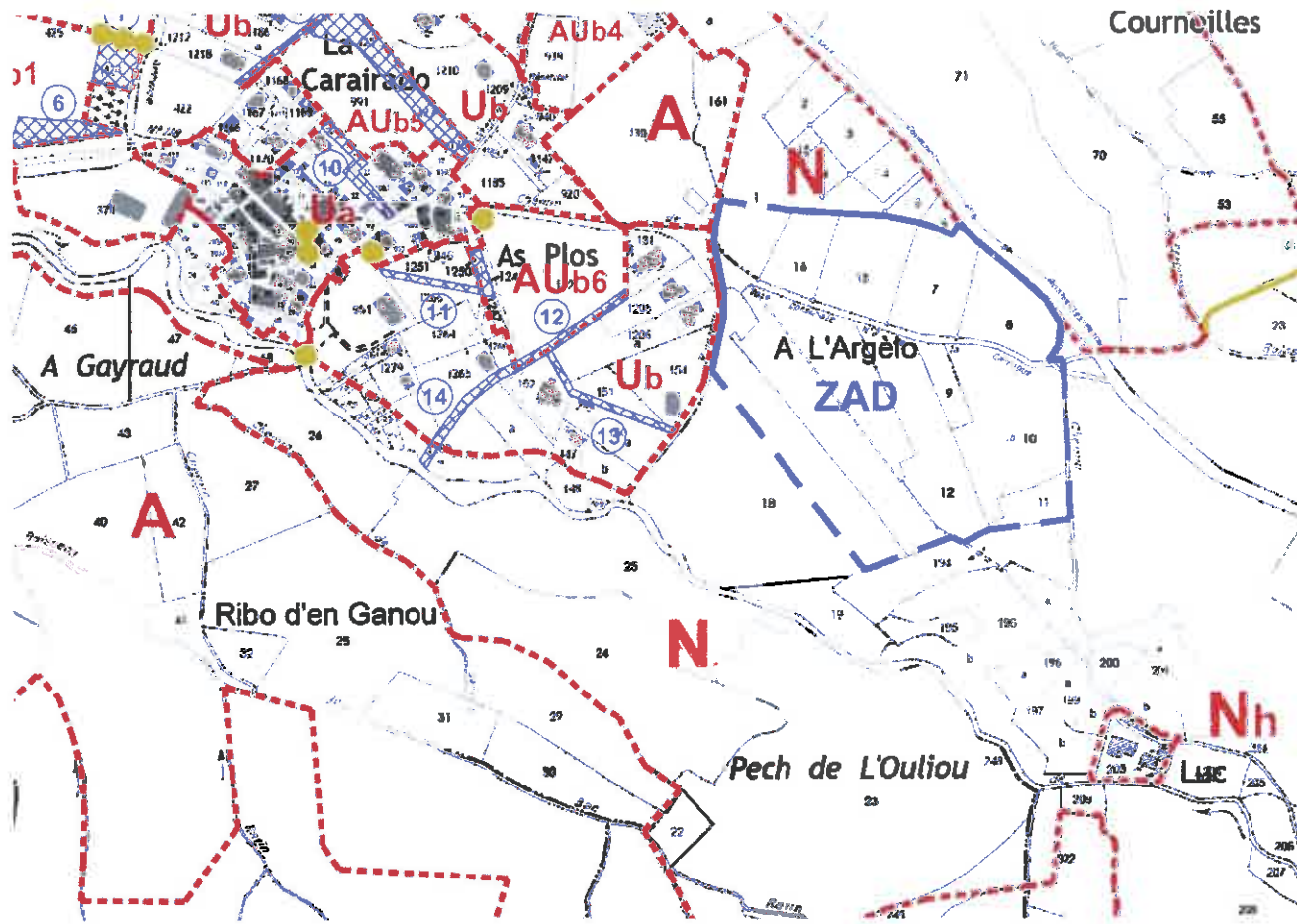
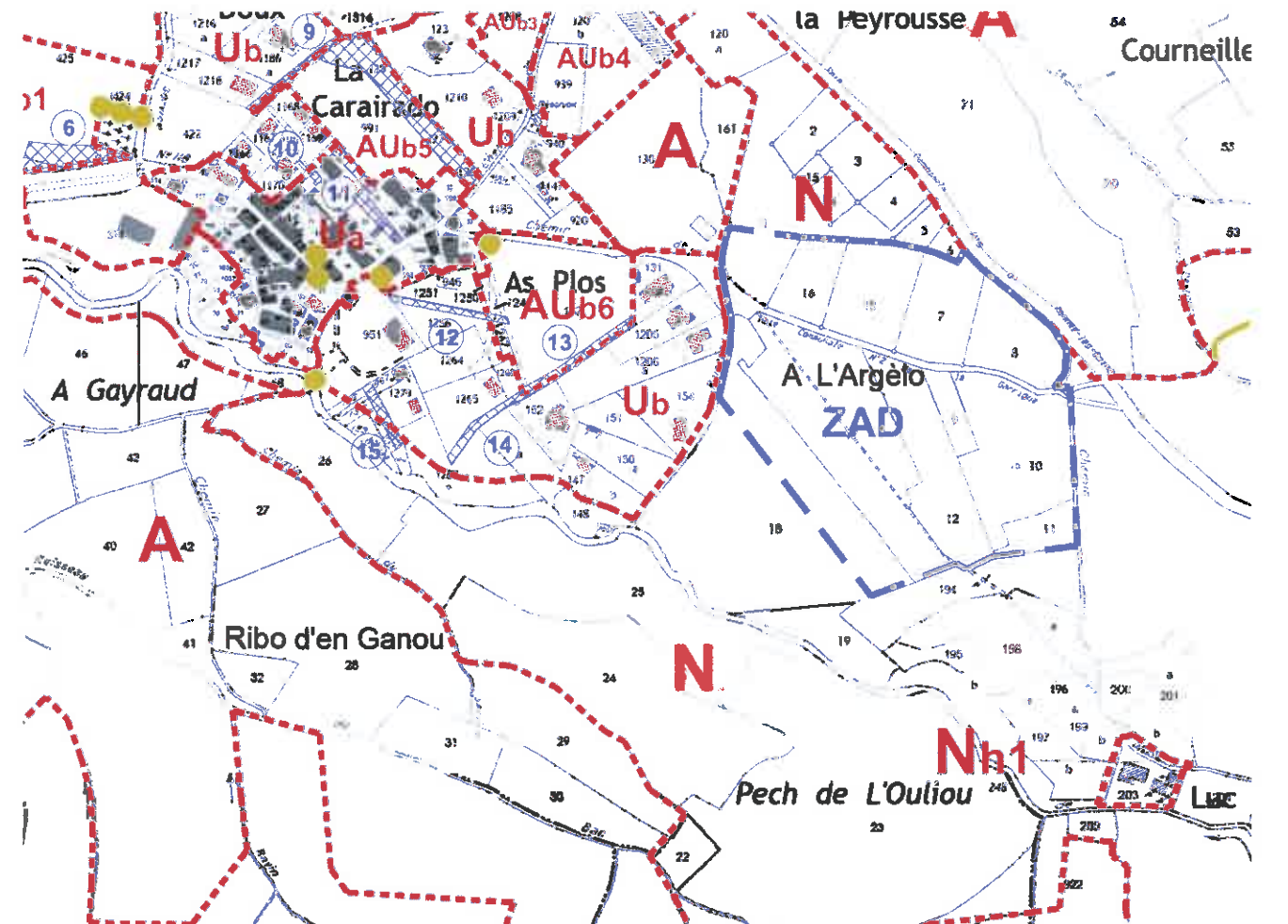


Planche 3 après modification

Le secteur Nh de la métairie de Luc devient Nh1 afin d'adapter spécifiquement le règlement de ce lieu proche du village et faisant l'objet d'un projet d'évolution présenté en page 1.

Les secteurs Nh de Castillou restent inchangés.



MODIFICATIONS PORTANT SUR LA PIECE 5.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PIECE 5.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVANT MODIFICATION

PLU DE LUC-SUR-AUDE/ 5.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO DES OPERATIONS	DESIGNATION DES OPERATIONS	BENEFICIAIRES	SURFACE APPROXIMATIVE (m ²)
1	Accès à la station d'épuration	Commune	1150 m ²
2	Amélioration ou création du réseau pluvial	Commune	1550 m ²
3	Chemin piéton et réseau pluvial	Commune	2250 m ²
4	Amélioration ou création du réseau pluvial	Commune	450 m ²
5	Chemin piéton et réseau pluvial	Commune	250 m ²
6	Création d'un espace public associé au village	Commune	1100 m ²
7	Création d'un espace public associé au cimetière	Commune	1200 m ²
8	Création d'une voie de liaison entre la zone AUB2 et le chemin communal situé au Nord	Commune	800 m ²
9	Création de jardins familiaux à la zone AUB5 et élargissement de la voirie au nord	Commune	3000 m ²
10	Connection entre le lotissement de la Carairado et la rue du château	Commune	750 m ²
11	Amélioration de l'accès sud de la zone AUB5	Commune	700 m ²
12	Création d'une voie piétonne	Commune	700 m ²
13	Amélioration du réseau d'eaux usées	Commune	600 m ²
14	Création d'un fossé exutoire du bassin d'orage de AUB6	Commune	750 m ²
15	Création d'un accès aux anciens jardins de Luc	Commune	160 m ²

PIECE 5.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES APRES MODIFICATION

PLU DE LUC-SUR-AUDE/ 5.1 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO DES OPERATIONS	DESIGNATION DES OPERATIONS	BENEFICIAIRES	SURFACE APPROXIMATIVE (m ²)
1	Accès à la station d'épuration	Commune	1150 m ²
2	Amélioration ou création du réseau pluvial	Commune	1550 m ²
3	Chemin piéton et réseau pluvial	Commune	2250 m ²
4	Amélioration ou création du réseau pluvial	Commune	450 m ²
5	Chemin piéton et réseau pluvial	Commune	250 m ²
6	Création d'un espace public associé au village	Commune	1100 m ²
7	Création d'un espace public associé au cimetière	Commune	1200 m²
8	Création d'une voie de liaison entre la zone AUB2 et le chemin communal situé au Nord	Commune	800 m ²
9	Création de jardins familiaux à la zone AUB5 et élargissement de la voirie au nord	Commune	3000 m ²
10	Connection entre le lotissement de la Carairado et la rue du château	Commune	750 m ²
11	Amélioration de l'accès sud de la zone AUB5	Commune	700 m ²
12	Création d'une voie piétonne	Commune	700 m ²
13	Amélioration du réseau d'eaux usées	Commune	600 m ²
14	Création d'un fossé exutoire du bassin d'orage de AUB6	Commune	750-500 m²
15	Création d'un accès aux anciens jardins de Luc	Commune	160 m ²