



COMMUNE DE LUC-SUR-AUDE

P . L . U

PLAN LOCAL D'URBANISME

2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE - NOTICE

APPROUVE LE 4 janvier 2012
MODIFIE LE 7 juillet 2014
MODIFIE LE 26 MARS 2018
(deuxième modification simplifiée)



ECEP

ETUDES CONSEILS
ENVIRONNEMENT PAYSAGE

17, avenue Winston Churchill
bâtiment Franche Comté
31 100 TOULOUSE

Tél: 05 41 27 73 52
fax: 05 41 27 99 47
ecep@orange.fr

SARL au capital de 7622 euros
RCS Toulouse 379 776 057 APE 742C

mars 2018

Le PLU de la commune de Luc-sur-Aude a été approuvé le 4 janvier 2012, et a été modifié le 7 juillet 2014.
La présente modification simplifiée porte sur l'adaptation des orientations d'aménagement pour la zone AUb2, au champ de Coutieux, suite à l'acquisition des terrains par la commune une erreur matérielle.

Conformément au décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris en application de la loi d'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés (LAPCIPP), la procédure adoptée est une procédure de modification simplifiée.

La modification porte sur la pièce suivante :

- Pièce 3. Document d'orientation : modification des orientations d'aménagement de la zone AUb2 pour tenir compte de l'impossibilité de réaliser une voie continue au travers du lotissement, le schéma d'orientation actuel s'appuyant sur une voie privée dont les propriétaires ne souhaitent pas qu'elle devienne publique.
Le schéma est en outre affiné en fonction d'un levé topographique précis.

Il est précisé ici que la plupart des terrains ont été acquis par la commune et qu'elle maîtrisera l'ensemble du projet d'aménagement.

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

Cette modification figure à la suite de la présente notice qui sera annexée au rapport de présentation du PLU modifié.

PIECE 3 DOCUMENT D'ORIENTATION DU PLU APPROUVE LE 4 JANVIER 2012 ET MODIFIE LE 7 juillet 2014 / TEXTE AVANT LA 2ème MODIFICATION

3.2. Zone AUb2 au Champ de Coutieux

Elle correspond à un ancien permis groupé dont les travaux ont été interrompus. Aujourd'hui, 4 maisons sont en partie construites : 3 maisons sont hors d'eau et hors d'air, une autre ne comporte que les fondations. Une partie de la voirie, simplement empierrée, est réalisée. Les extensions de réseaux et installations pour les branchements de chaque lot restent à réaliser.

La densité prévue apparaît trop importante par rapport à la forme urbaine, avec de petits lots sans possibilité d'implantation sur les limites.

Le présent schéma d'orientation propose un lotissement de 11 lots au lieu de 14, sur un découpage plus adapté au relief avec trois niveaux de stockage du pluvial au lieu d'un seul.

L'opération de lotissement ou de constructions groupées pourra comporter des implantations en limite de la voie interne et en mitoyenneté.

Dans le cas d'une opération de locatifs ou de logements en accession, les lots 10 et 11 pourront être divisés pour faire 4 à 6 logements en bande.

Voirie : seuls les points de raccordement sur les voies actuelles sont fixés.

Stationnement sur la voie publique : il comporte 11 places (+ 1,5 par logements supplémentaires dans le cas d'une opération groupée où les logements ne comprennent pas de stationnement). Il peut être longitudinal le long de la voie et intercalé avec des arbres et (ou) sous forme de petit(s) parking(s) de 4-5 places également encadrés de haies et d'arbres, pour une insertion visuelle optimale.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker doit être réparti en trois bassins calés sur trois niveaux du lotissement. L'exutoire naturel est le fossé qui coule côté sud.

Espaces publics : en plus de la voirie, le schéma comporte trois zones de stockage du pluvial, aménagées avec des formes douces ; la plus grande au pied du lotissement servira de jardin public et comportera à minima des bancs ombragés.

Circulations piétonnes : une bande enherbée le long du fossé sud existant permettra de rejoindre le chemin piéton pour accéder au centre du village et à l'école. Les bassins de stockage du pluvial doivent également permettre le passage des piétons.

Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haies arborées plantées en limite NO et NE pour la protection contre les vents froids sur emprise privée (obligation d'entretien par le propriétaire du lot);
- haies arbustives denses en limite sud des bassins de stockage et arbres en encadrement de l'entrée et du stationnement sur emprise publique.

TEXTE APRES LA 2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE

3.2. Zone AUb2 au Champ de Coutieux

Elle correspond à un ancien permis groupé dont les travaux ont été interrompus. Aujourd'hui, 4 maisons sont en partie construites : 3 maisons sont hors d'eau et hors d'air, une autre ne comporte que les fondations. Une partie de la voirie, simplement empierrée, est réalisée. Les extensions de réseaux et installations pour les branchements de chaque lot restent à réaliser.

La densité prévue apparaît trop importante par rapport à la forme urbaine, avec de petits lots sans possibilité d'implantation sur les limites.

Le présent schéma d'orientation propose un lotissement de ~~14~~ **13** lots au lieu de 14, sur un découpage plus adapté au relief, **avec trois niveaux d'implantation des habitations et ~~trois~~ deux** niveaux de stockage du pluvial au lieu d'un seul. **A l'exception de la partie sud, tous les lots sont desservis par le nord et par le haut afin de favoriser une bonne orientation des façades principales vers le jardin, vers la vue et le sud-ouest. Le dénivelé entre les niveaux d'habitation doit être suffisant pour que les constructions ne se gênent pas entre elles.**

L'opération de lotissement ou de constructions groupées pourra comporter des implantations en limite de la voie interne et en mitoyenneté.

Dans le cas d'une opération de locatifs ou de logements en accession, les **2** lots ~~10 et 11~~ **sud-ouest** pourront être divisés pour faire 4 à 6 logements en bande.

Voirie : ~~seuls les points de raccordement sur les voies actuelles sont fixés.~~

La zone est desservie au nord-est par un chemin rural. Une voie privée longe la limite sud-ouest de la zone. Cette voie est grevée d'une servitude de passage qui ne bénéficie qu'à la partie sud-ouest de la zone. Il n'est donc pas possible de créer une voirie continue du nord au sud, reliant le chemin communal nord à cette voie privée (la convention de servitude est annexée à la présente notice).

La desserte de la zone sera donc constituée par des impasses. La continuité de circulation sera toutefois assurée par les parcelles communales qui constituent la limite sud-est.

Stationnement sur la voie publique : il comporte au moins une place par lot conformément au PLU (+ 1,5 par logements supplémentaires dans le cas d'une opération groupée où les logements ne comprennent pas de stationnement). Il peut être longitudinal le long de la voie et intercalé avec des arbres et (ou) sous forme de petit(s) parking(s) de 4-5 places également encadrés de haies et d'arbres, pour une insertion visuelle optimale.

Pluvial : le volume d'eau de pluie à stocker doit être réparti en ~~trois~~ **deux** bassins calés sur ~~trois-deux~~ niveaux du lotissement. L'exutoire naturel est le fossé qui coule côté sud.

Espaces publics : en plus de la voirie, le schéma comporte ~~trois~~ **deux** zones de stockage du pluvial, aménagées avec des formes douces ; ~~la plus grande au pied du lotissement servira~~ **elles serviront** de jardin public et comporteront à minima des bancs ombragés.

Circulations piétonnes : une bande enherbée le long du fossé **sud-est** existant permettra de rejoindre le chemin piéton pour accéder au centre du village et à l'école. Les bassins de stockage du pluvial doivent également permettre le passage des piétons.

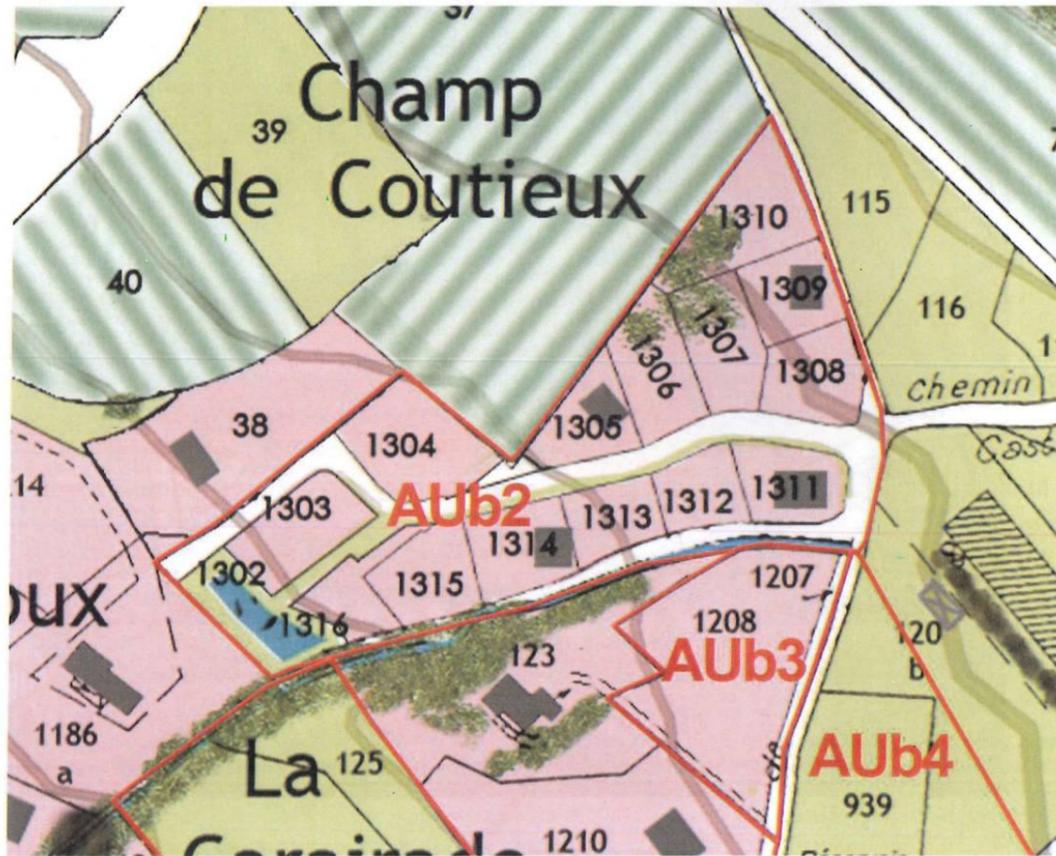
Plantations structurantes à planter par le lotisseur :

- haies arborées plantées en limite NO et NE pour la protection contre les vents froids sur emprise ~~privée~~ **publique** (obligation d'entretien par le propriétaire du lot); **ces haies devront être plantées de manière à se développer librement, sans entretien.**

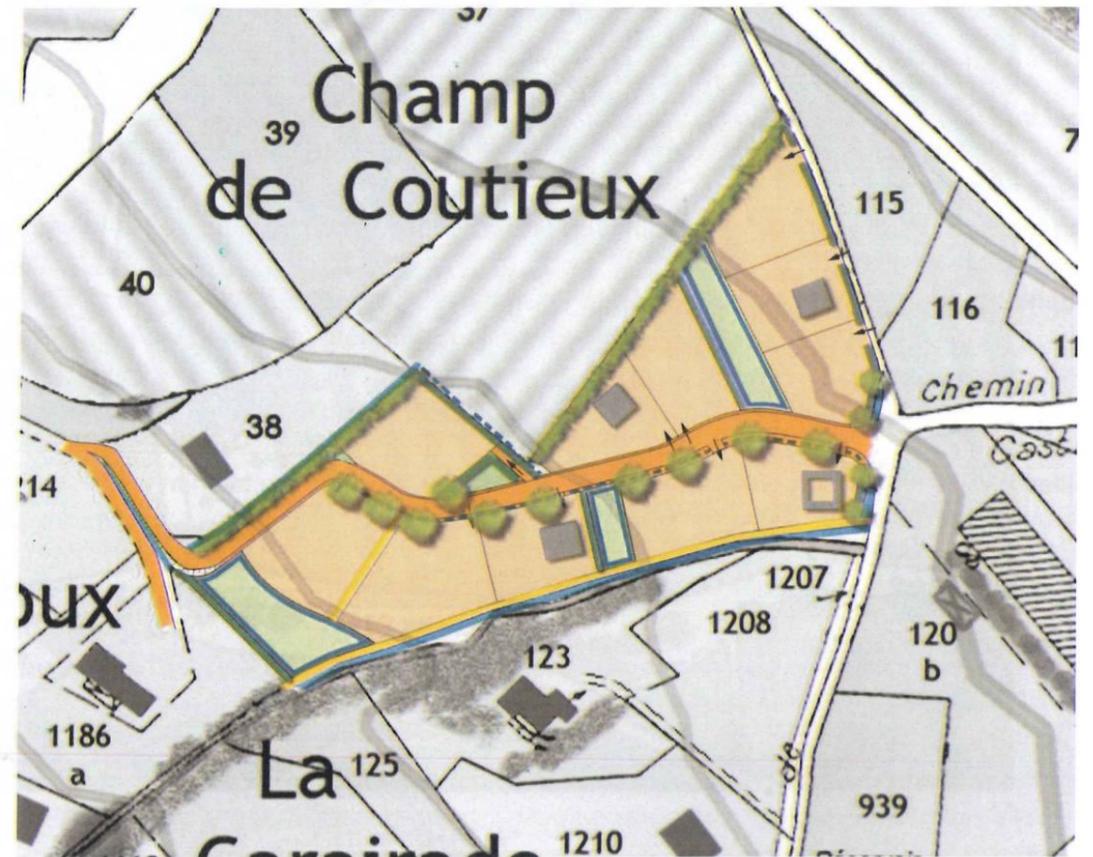
- haies arbustives denses en limite sud des bassins de stockage en limite des espaces publics et arbres en encadrement de l'entrée et du stationnement sur emprise publique.

SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb2 DANS LE PLU AVANT LA DEUXIEME MODIFICATION

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



N
ECHELLE : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

— FOSSE

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

— VOIRIE ET STATIONNEMENT

— CHEMIN PIETON

— FOSSE ET CANIVEAU À CRÉER

— BASSIN DE STOCKAGE DU PLUVIAL

— ESPACES PUBLICS
(jardin, promenade, jeux, ...)

**PLANTATIONS A CREER
(principes d'implantation)**

● ARBRES À PLANTER

— HAIE ARBOREE A PLANTER

— HAIE ARBUSTIVE

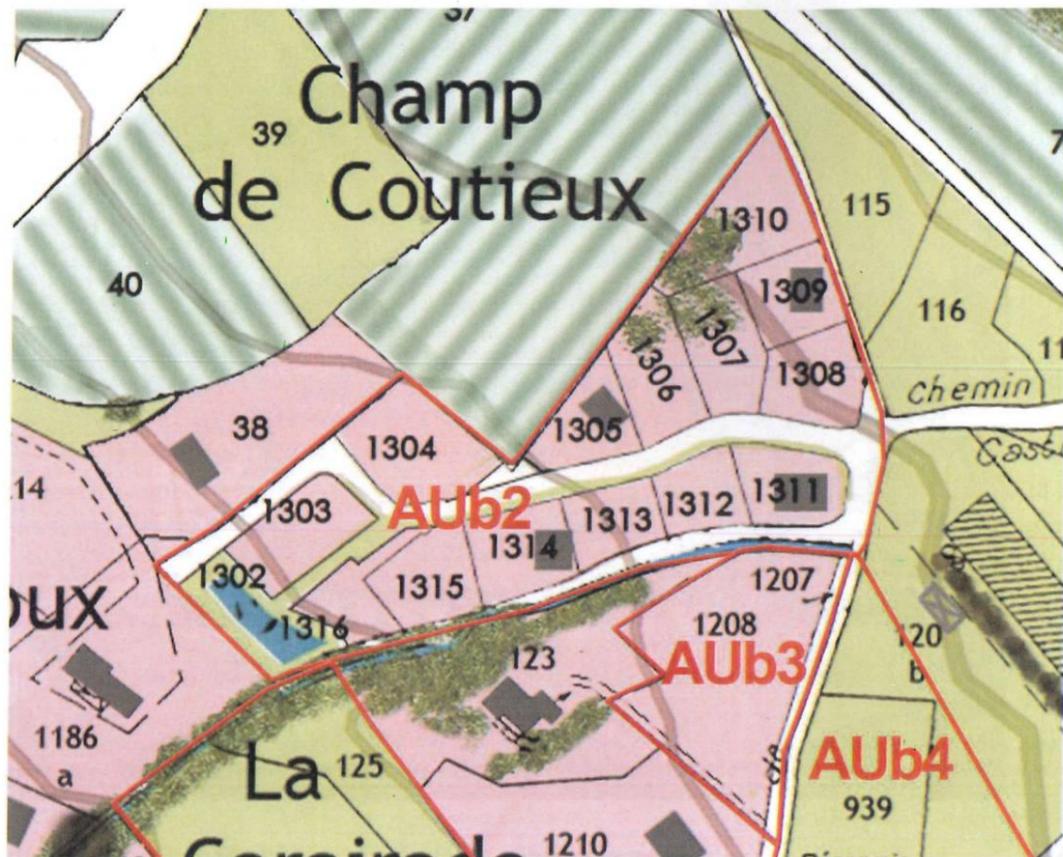
**ESPACES PRIVES
(principes d'implantation)**

— ESPACES PRIVES

— DÉCOUPAGE DES LOTS

→ ACCES

ETAT ACTUEL DE LA ZONE



SCHEMA D'ORIENTATION DE LA ZONE AUb2
DANS LE PLU APRES LA DEUXIEME MODIFICATION

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



N
ECHELLE : 1/2000

COMPOSANTES EXISTANTES A PRESERVER

— FOSSE

ESPACES COMMUNS (principes d'implantation)

— VOIRIE ET STATIONNEMENT

— CHEMIN PIETON

— FOSSÉ ET CANIVEAU À CRÉER

— BASSIN DE REGULATION ASSOCIES AUX ESPACES PUBLICS

PLANTATIONS A CREER (principes d'implantation)

● ARBRES À PLANTER

— HAIE ARBOREE A PLANTER

— HAIE ARBUSTIVE

ESPACES PRIVES (principes d'implantation)

— ESPACES PRIVES

— DÉCOUPAGE DES LOTS

→ ACCES