

DEPARTEMENT DE L'AUDE

COMMUNE DE LA DIGNE D'AMONT

PLAN LOCAL D'URBANISME
DEUXIEME MODIFICATION

Notification aux PPA et enquête publique

RAPPORT DE PRESENTATION
JUSTIFIANT ET EXPLICITANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION

NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MAITRE D'OUVRAGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LIMOUXIN

MAITRES D'OEUVRE
AGENCE D'URBANISME ATLAS – WWW.ATLAS-URBANISME.FR

Juin 2017

1/13

SOMMAIRE

1 – Présentation du projet de modification	3
2 – La partie règlementaire	5
Le règlement écrit	5
Les emplacements réservés	8
Le règlement graphique	9
3 – Les incidences de la modification du PLU	12
Les incidences sur l'environnement.....	12
Les incidences sur le paysage et le cadre de vie	12
Les incidences sur l'activité agricole	13

1 – Présentation du projet de modification

La commune de la Digne d'Amont dispose d'un PLU approuvé en 2007, modifié une première fois en août 2010.

Depuis le lancement de la modification, la Communauté de Communes du Limouxin a pris la compétence en matière d'urbanisme. C'est donc cette entité qui poursuit la procédure de modification n°2 du PLU (abrogation et prise d'une nouvelle délibération de prescription).



Source : Atlas – Situation du territoire

La commune de La Digne d'Amont est située dans l'est du bassin de vie Limouxin, dans la vallée du Cougaing, entre les villages de Castelreng et de La Digne d'Aval sur la route départementale n°30.

Le territoire communal couvre 361ha. Hormis quelques constructions isolées, il n'existe pas de hameau sur la commune. Le village représente donc une identité forte et une centralité définie. L'environnement se compose de vignes, garrigues, espaces agricoles et bois.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». **En l'espèce, c'est la partie réglementaire et la liste des emplacements réservés qui vont être modifiées.**

Le territoire de La Digne d'Amont est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) rendu opposable en 2007.

Cette seconde modification présente deux objectifs :

- La modification du règlement écrit afin de prendre en compte les nouvelles lois en vigueur (autoriser les extensions limitées des constructions existantes en zones A et N), lutter contre la consommation des espaces (suppression des règles du coefficient

d'occupation des sols et de surfaces minimales, prescriptions fortes pour les constructions en zones A et N) et faciliter son applicabilité (autoriser les constructions à usage agricole en zone A, autoriser les constructions à usage agricole de stockage en zones U1 et U2, et ainsi supprimer le sous-secteur A1, adapter les dispositions générales pour les équipements d'intérêts collectifs, modifier les règles de hauteur de la zone U2a, modifier les règles de stationnement en zone U1).

- La mise à jour des emplacements réservés.

2 – La partie réglementaire

Le règlement écrit

- *Les références aux articles du code de l'urbanisme sont supprimées, ces références pouvant être modifiées suite à l'évolution des lois.*

- *Modification du règlement des zones agricoles pour autoriser les constructions à usage agricole et supprimer le sous-secteur A1*

Initialement, le PLU avait interdit toute construction en zone agricole et avait créé un sous-secteur dans lequel les constructions étaient autorisées. L'objectif était d'essayer de concentrer les implantations des bâtiments dans un secteur prédestiné. Au regard des besoins des exploitants et afin de repositionner le PLU dans la logique de la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014, la présente modification modifie le règlement pour autoriser les constructions prévues dans le sous-secteur A1 dans l'ensemble du zonage agricole A. Il est à noter que cette nouvelle rédaction ne va pas dans le sens de la création d'un mitage de l'espace agricole, les nouvelles constructions devant être implantées dans un périmètre défini autour des bâtiments existants.

Le règlement est ainsi modifié, avec la suppression du sous-secteur A1. Le règlement graphique est également modifié.

- *Modification du règlement des zones urbaines 1 et 2 pour autoriser les constructions à usage agricole de stockage uniquement*

Initialement, le PLU avait interdit toute construction agricole en zone urbaine U1 et U2, sans prendre en compte la présence du siège d'exploitation existant en zone urbaine. La municipalité souhaite permettre le développement de cette exploitation, en autorisant uniquement les bâtiments de stockage (et non d'élevage) afin de ne pas créer de nouvelles nuisances aux habitants.

Il sera rajouté à l'article U1-1 des zones U1 et U2 « Occupations et utilisations du sol interdites » :

- Les bâtiments agricoles hormis ceux autorisés à l'article U1-2.

Il sera rajouté à l'article U1-2 des zones U1 et U2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

- Les bâtiments de stockage (et non les bâtiments d'élevage) agricoles et viticoles nécessaires à une exploitation agricole et viticole existante dans la zone urbaine à la date d'approbation du PLU.

- *Modification du règlement des zones agricoles et naturelles pour autoriser les extensions limitées des constructions existantes*

La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 est venue apporter des précisions sur l'évolution des bâtiments à usage d'habitation en zones agricole, naturelle et forestière.

En effet, dorénavant, tous les bâtiments existants à usage d'habitation situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent faire l'objet d'une extension si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité des sites.

Cette possibilité est encadrée par la définition dans le règlement du PLU de dispositions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi, la commune de La Digne d'Amont souhaite modifier le règlement écrit des zones agricoles et naturelles pour permettre les extensions des constructions existantes à usage d'habitation et leurs annexes.

Il sera rajouté à l'article A2 de la zone A « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière, sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.
- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher.
- Les annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 25 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 30 m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 100m².

Il sera rajouté à l'article A10 de la zone A « hauteur maximale des constructions » :

- Les projets sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui présentent une hauteur supérieure, pourront conserver la hauteur d'origine de la construction.
- Les annexes des habitations ne pourront dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Il sera rajouté à l'article N2 de la zone N « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

- Si le projet n'est pas nécessaire à une exploitation agricole ou forestière, sont uniquement autorisées l'adaptation et la réfection des bâtiments existants autres que les habitations.
- L'extension des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) est autorisée, à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher.
- Les annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) sont autorisées, à condition de s'implanter dans un rayon de 25 mètres de l'habitation et d'avoir une emprise au sol d'au maximum 30 m². Plusieurs annexes sont autorisées, mais chacune devra présenter une destination différente. La superficie de plancher totale des annexes bâties est limitée à 100m².

Il sera rajouté à l'article N10 de la zone N « hauteur maximale des constructions » :

- La hauteur des constructions, par rapport au niveau du sol naturel inférieur, ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
- Les annexes des habitations existantes (à la date d'approbation du présent PLU) ne pourront dépasser 3 mètres à l'égout du toit.
- L'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.) est soumise aux mêmes règles de hauteur.

➤ *Adapter les dispositions des règles du PLU pour les équipements d'intérêts collectifs*

Le règlement du PLU actuel ne prévoit pas de dispositions particulières pour les installations techniques d'intérêt général qui doivent se conformer stricto-sensu aux règles applicables aux constructions.

C'est pourquoi la collectivité souhaite prévoir dans ses dispositions générales, des dispositions particulières propres à ces installations.

Ainsi, il sera rajouté un article 5 dans les dispositions générales :

« Article 5 : Dispositions particulières

Des dispositions autres que celles qui sont édictées par les articles 3 à 14 pourront être retenues pour des installations techniques d'intérêt général (Transformateur, château d'eau, tours hertziennes, pylônes,....) ».

➤ *Modification des règles de hauteur en zone U2a ainsi que de la limite de la zone*

La collectivité souhaite autoriser en zone U2a un projet d'aménagement d'ensemble incluant de l'habitat collectif et individuel.

Néanmoins, les conditions de hauteur portées à 9 mètres empêchent la réalisation du projet qui, pour des raisons liées à la densification de la zone, doivent être portées à 12 mètres.

En ce sens, il sera rajouté à l'article 10 pour la zone U2a : « Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble incluant de l'habitat collectif et individuel, la hauteur des bâtiments pourra être portée à 12m ».

➤ *Modification des règles de stationnement en zone U1*

L'article 12 relatif aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement dispose que la création ou la reconstruction après démolition d'un bâtiment nouveau génère l'aménagement d'une place de stationnement.

Néanmoins, la collectivité souhaite également appliquer cette règle aux réhabilitations et aux changements de destination en zone U1 afin de limiter le stationnement non organisé en bordure de voirie en centre ancien.

En ce sens, il sera rajouté à l'article U1 12 que « Pour tout logement nouveau (création, reconstruction après démolition, changement de destination ou réhabilitation), il sera aménagé une place de stationnement à l'intérieur du volume bâti par unité de logement.

...

En cas de nouvelle impossibilité, il peut être dérogé à cette règle en s'acquittant de la participation pour non réalisation de place de stationnement (délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2013) ».

➤ *Suppression des COS et surfaces minimales*

Mise en conformité du règlement avec la loi ALUR portant suppression des coefficients d'occupation des sols (article 14 : COS) ainsi que les règles de surfaces minimales pour que les terrains soient constructibles (article 5 : S=2000 m²).

Les articles 5 « superficie minimale des terrains constructibles » de toutes les zones sont ainsi rédigés : Néant.

Les articles 14 « coefficient d'occupation des sols » de toutes les zones sont ainsi rédigés : Néant.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont modifiés afin de prendre en compte les opérations réalisées (aménagement de la place de la Mission / création du nouveau réservoir d'eau potable / création du parking de l'ouest) ou celle n'étant plus en projet (création du parking du Moulin à Vent).

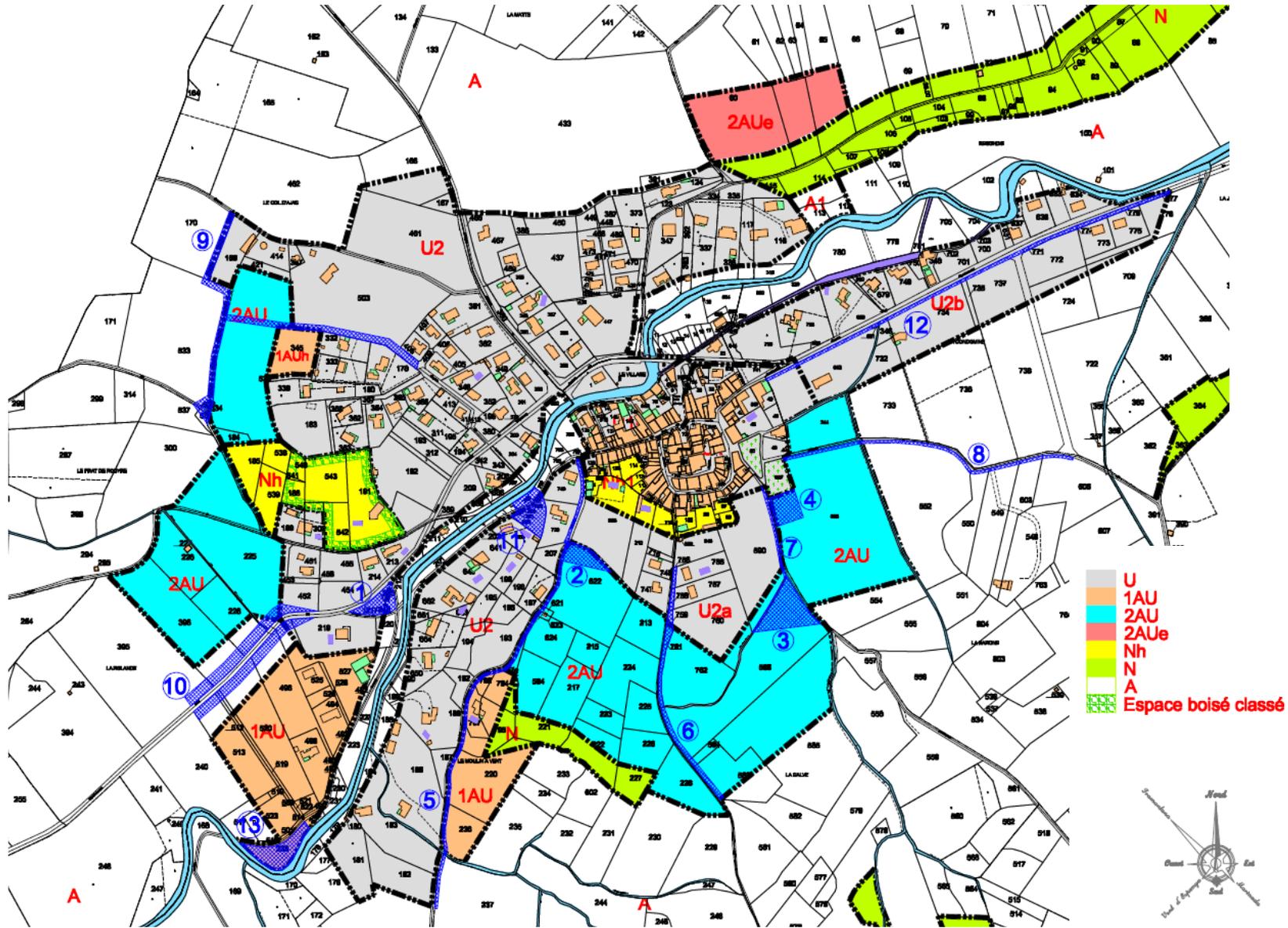
Une nouvelle numérotation a été mise en place afin de réduire la lourdeur de la liste des emplacements réservés (14 opérations supprimées depuis la date d'approbation du PLU en 2007).

Numéro des opérations	Désignation des opérations	Bénéficiaires	Superficie des emplacements réservés en m ²	Parcelles
1	Création du point propreté aménagé	Commune	900 m ²	B215-216-217
2	Bassin de rétention	Commune	875 m ²	A622p
3	Bassin de rétention	Commune	2300 m ²	A586p
4	Agrandissement cimetière	Commune	999 m ²	A698p
5	Elargissement rue de Mauzac	Commune	1121 m ²	A237p- 236p - 220p 6 797p - 795p - 624p - 623p - 621p - 622p – 739 - 740 - 796p - 794p - 216p
6	Elargissement chemin de Toureilles	Commune	526 m ²	A755, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 583, 584, 586,
7	Elargissement chemin du bois	Commune	236 m ²	A590p - 586p
8	Elargissement chemin du Causse	Commune	1102 m ²	A 698p - 552p - 550p - 549p - 603p - 606p
9	Création d'une voie de liaison Col d'Ajac	Commune	3640 m ²	B 170 - 345p – 532 - 533p - 537p - 536p - 534p - 535 - 169p - 503p
10	Aménagement d'entrée du Village Ouest	Commune	3040 m ²	B 513p- 512p - 519 - 520 - 527 - 496 - 219p - 396p - 228p - 225p - 452p - 395p
11	Création de locaux techniques	Commune	1220 m ²	A 205 et 793

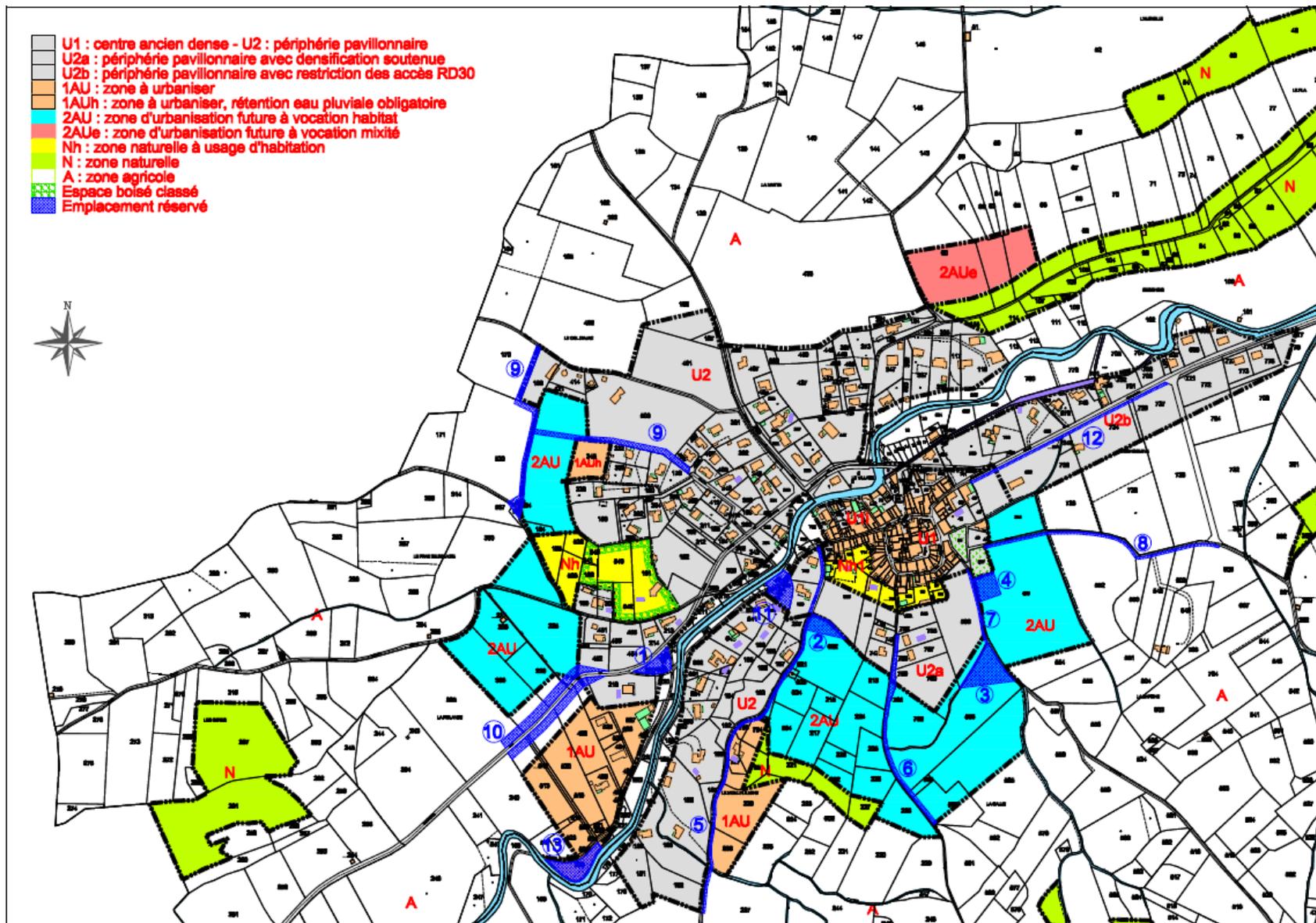
12	Aménagement entrée du village Est	Commune	1812 m ²	A691 - 692p - 346p – 734 – 735 – 737
13	Création d'une aire de détente	Commune	1528 m ²	B233

Le règlement graphique

Le règlement graphique est modifié, avec suppression du sous-secteur A1 et la mise à jour des emplacements réservés (nouvelle numérotation).



Extrait du règlement graphique avant la modification



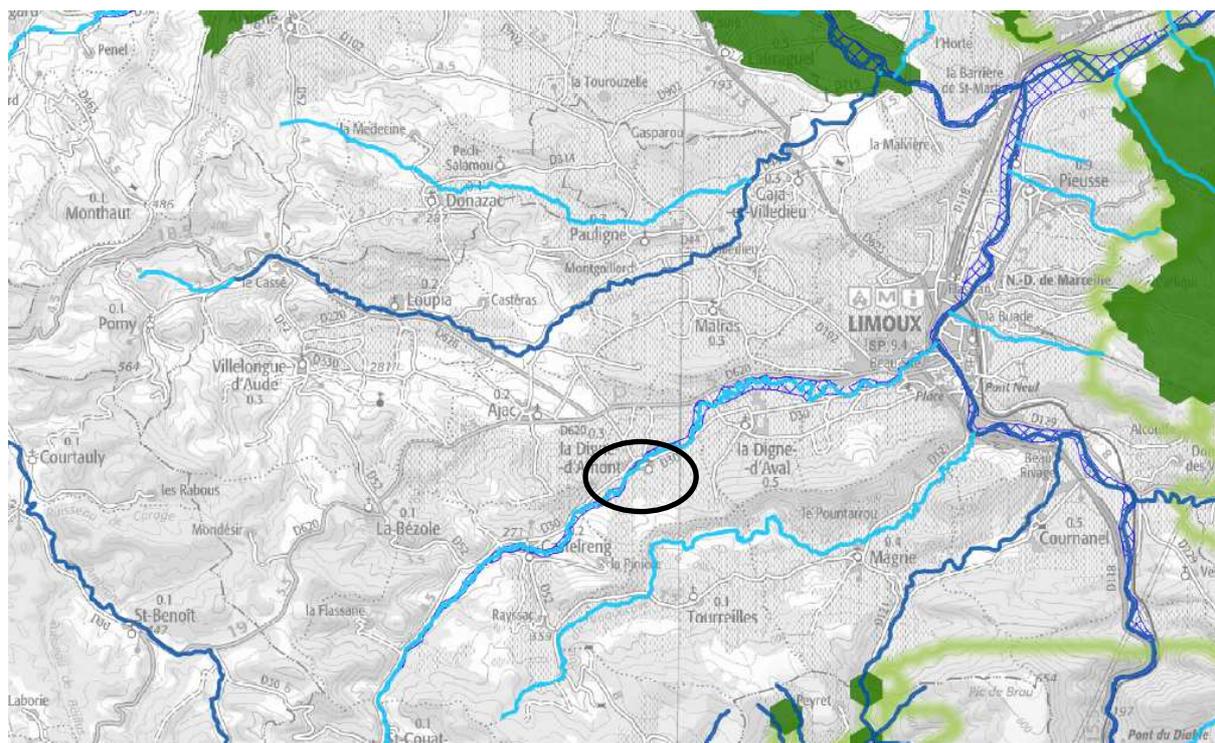
Extrait du règlement graphique après la modification

3 – Les incidences de la modification du PLU

Les incidences sur l'environnement

La modification du PLU de la commune de La Digne d'Amont (règlement et liste des emplacements réservés) est compatible avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Languedoc Roussillon approuvé le 20 novembre 2015.

Les objectifs de la modification ne sont pas contenus dans un corridor ou réservoir de biodiversité identifié dans le SRCE. Le ruisseau « le Cougaing » qui traverse la commune d'ouest en est, est classé en corridor écologique.



Extrait du SRCE et localisation de la commune. Source : internet Interfaces+.

La modification du PLU n'a pas d'incidences sur les espaces forestiers, car elle n'engendre aucune réduction de ces espaces. Les réseaux hydrographiques et leurs ripisylves sont préservés.

Le patrimoine naturel inventorié à l'initiative de l'État (INPN Inventaire National du Patrimoine Naturel, piloté par le Ministère de l'Écologie et Muséum national d'histoire naturelle) ne décrit pas sur le territoire communal de zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF), de site Natura 2000 et plus généralement d'espaces protégés et gérés.

Les incidences sur le paysage et le cadre de vie

La centralité et l'identité du village seront préservées par les modifications portées au règlement écrit. Il n'y a pas de nuisances supplémentaires ou nouvelles.

Les incidences sur l'activité agricole

L'impact sur le foncier agricole et l'impact indirect sur les activités agricoles sont minimes car de nouveaux espaces ne sont pas consommés (extensions mesurées des habitations existantes non liées à une activité agricole, implantation des annexes autorisées dans un périmètre restreint...). Le projet de modification permet de préserver les grands ensembles nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles. La possibilité de réaliser des bâtiments de stockage dans le village permet aux sièges d'exploitations existants de développer leur activité.