

Commune de VAL DE DAGNE

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme du secteur de Montlaur

NOTICE DE PRESENTATION



Table des matières

1	CONTEXTE GENERAL.....	1
1.1	L'OBJECTIFS POURSUIVI	1
1.2	LE SECTEUR CONCERNE PAR LA MODIFICATION	1
1.3	LE CHOIX DE LA PROCEDURE	2
1.4	L'EXAMEN AU CAS PAR CAS	2
2	MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ET AU RAPPORT DE PRESENTATION.....	3

1 Contexte général

La commune de VAL DE DAGNE est dotée d'un PLU sur le secteur de Montlaur approuvé le 1er avril 2021. Elle est couverte par le SCOT de Carcassonne Agglo en cours de révision.

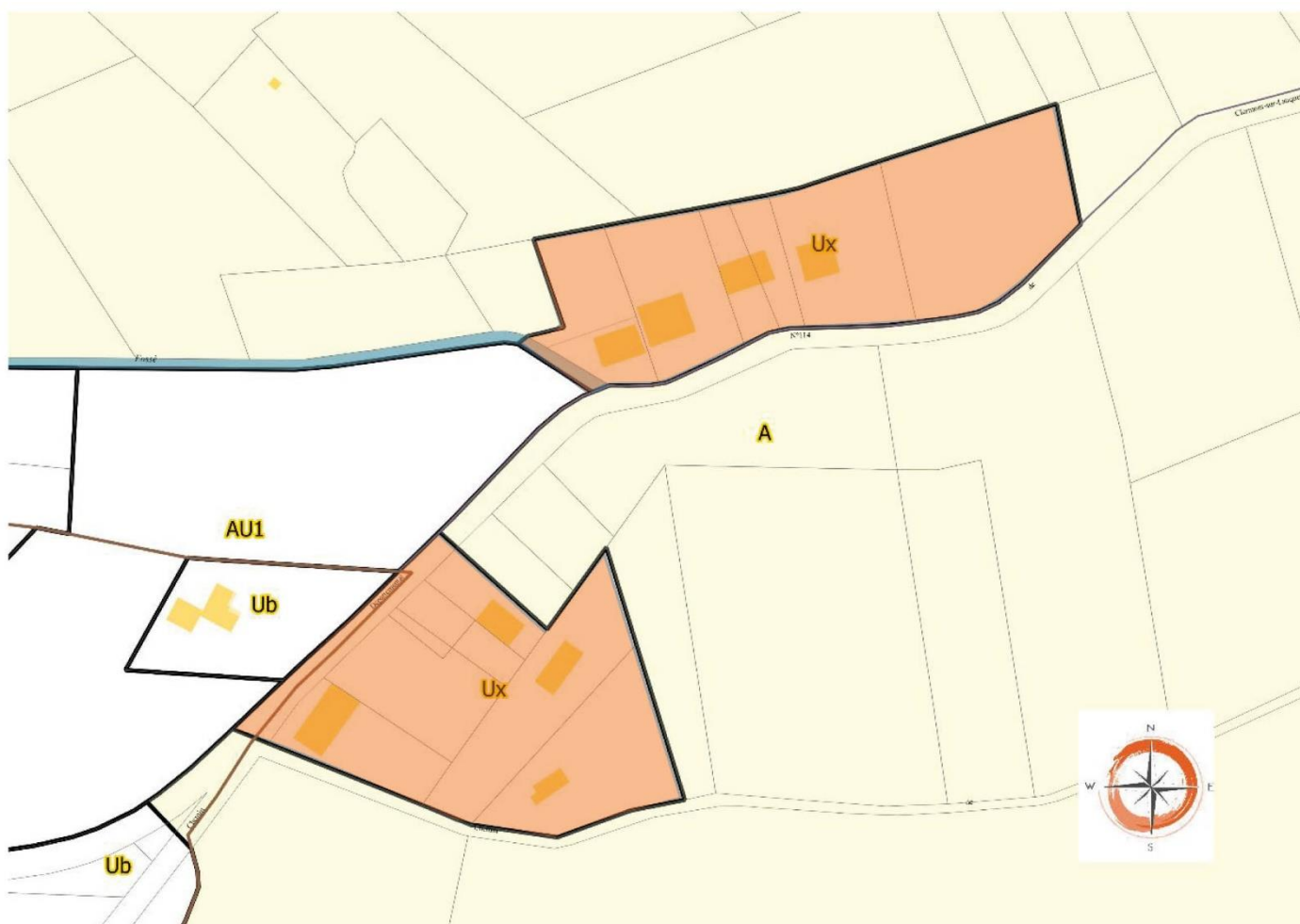
1.1 L'objectif poursuivi

La possibilité d'autoriser en zone Ux les constructions de logements, hébergements hôteliers et touristiques à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité économique en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du PLU qui souhaite mettre en place les conditions d'une économie dynamique.

Il n'y a pas de changement à prévoir dans les OAP et PADD.

Rectifier l'erreur matérielle suivante : oubli de la bergerie « Boria d'Angelvy » lors de l'élaboration du PLU portant à 39 le nombre d'anciennes bergeries à protéger (parcelle 251 A 272).

1.2 Le secteur concerné par la modification



1.3 Le choix de la procédure

La modification de l'interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités en Ux autorise le recours à une procédure de modification simplifiée car les évolutions projetées :

- ✓ Ne modifient pas les orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (le PADD) ;
- ✓ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ✓ N'augmentent pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone
- ✓ Ne comportent pas de graves risques de nuisances

1.4 L'examen au cas par cas

Suite au décret n°2012-995 du 23 août 2012 et à la décision du Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les modifications des documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet.

Suite à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme, une décision de **dispense d'évaluation environnementale** a été rendue le 01/09/2023.

2 Modifications apportées au règlement

Les pages 9 et 10 du règlement seront corrigées comme suit :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

U1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les occupations et utilisations du sol interdites sont :

- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinée à l'industrie.
- Les entrepôts.
- En Ux : les constructions destinées au logement et l'hébergement, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique **qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité économique.**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) autres que les caves viticoles,
- Les éoliennes,
- Le stationnement durable ou l'installation de caravane, résidence mobile H.L.L (habitation légère de loisir),
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts sauvages de déchets et matériaux
- Les exhaussements de sol supérieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel

Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, sont admis sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière de moins de 150 m² au sol à l'exception des bâtiments d'élevage,
- Les constructions destinées à l'artisanat de moins de 150 m² au sol,
- Les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Ub1, toute construction ne peut être admise que sous réserve que le terrain soit au préalable réhaussé au niveau de la rue attenante.

Dans le secteur Ux, sont admises sous réserve qu'il n'en résulte aucun danger ou nuisance pour les habitants et que les bâtiments, par leur implantation et leur aspect, respectent la qualité et l'identité du site :

- Les constructions destinées à l'artisanat **l'activité économique** inférieures à 500 m² au sol,
- Les exhaussements de sol inférieurs à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Tout projet susceptible de porter atteinte aux éléments protégés identifiés au document graphique, est soumis à déclaration préalable.

Dans les secteurs identifiés comme « Trame Verte et Bleue » sont interdits :

- Toute construction
- Tout déboisement, terrassement, nivelage, décaissement, affouillement, exhaussement ou modification de la morphologie du réseau hydrographique
- Tout changement d'affectation ou d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation des secteurs d'intérêt écologique présents

Dans les secteurs identifiés comme « Jardins », toute construction principale est interdite. Seules peuvent être autorisées les installations compatibles avec l'usage vivrier ou d'agrément du terrain, ainsi que les constructions annexes.

Règlementation des constructions en zone U				
Destinations	Sous-destinations	Autorisé	Autorisé dans certains cas	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	En Ux	en Ua/Ub/Uc	
	Exploitation forestière	En Ux		
Habitation	Logement	en Ua/Ub/Uc	en Ux	En Ux
	Hébergement	en Ua/Ub/Uc	en Ux	En Ux
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration	en Ua/Ub/Uc	en Ux	En Ux
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	en Ua/Ub/Uc	en Ux	En Ux
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Administrations publiques et assimilés : locaux et bureaux accueillant du public	X		
	Administrations publiques et assimilés : locaux techniques et industriels	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

U2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur Ua, les garages et remises existants en rez-de-chaussée doivent être conservés pour le stationnement. Cette règle s'applique également en cas de réfection de la construction, de changement de destination ou de création à l'étage d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité.

Les pages 56 et 57 du règlement seront corrigées comme suit :

Article L151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

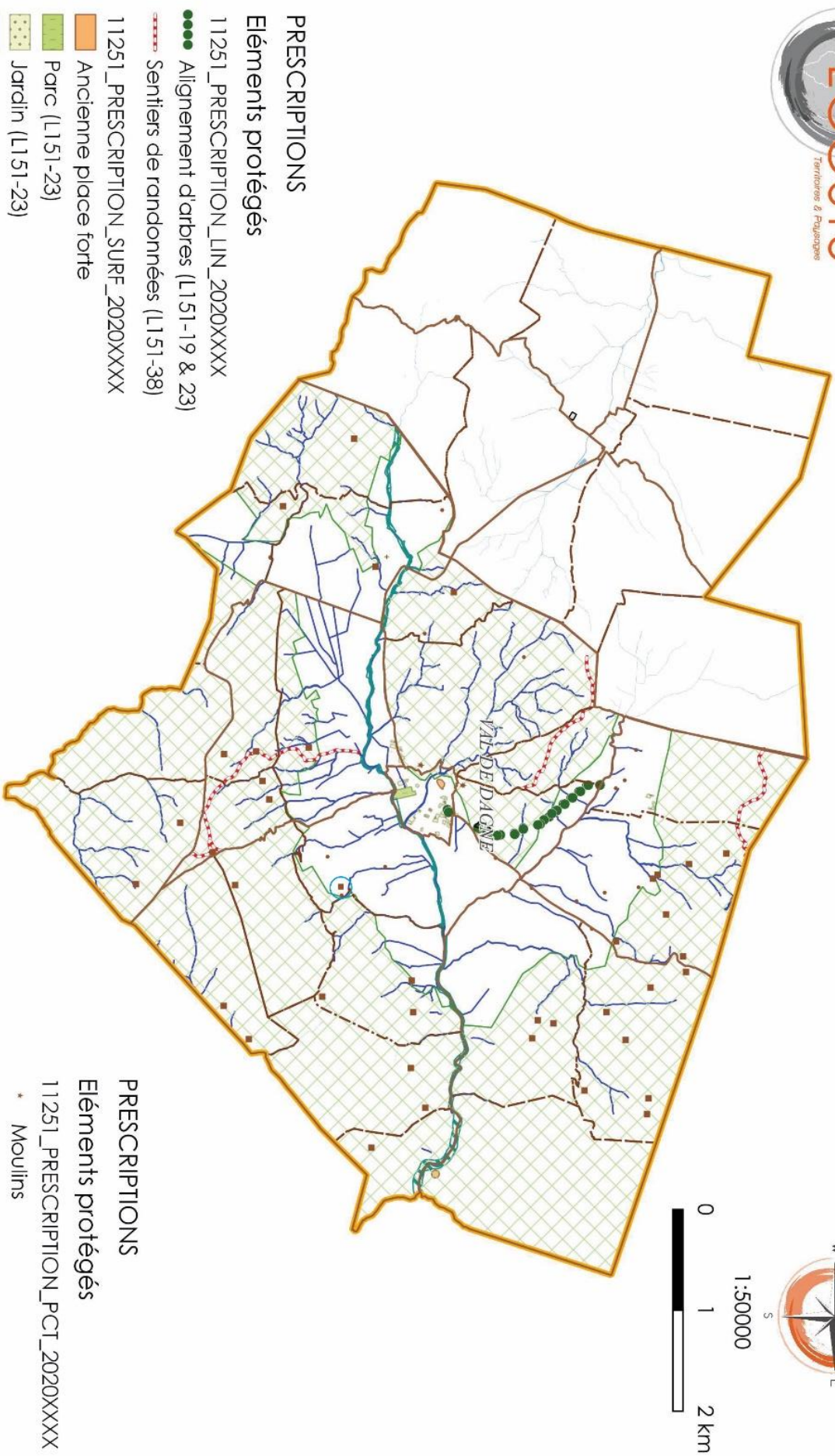
Des éléments sont identifiés au titre des L151-19°, L151-23° et L151-38 du Code de l'Urbanisme comme prescriptions pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature ».

Pour tous ces éléments, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Ces éléments sont localisés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Parmi ces éléments ou groupe d'éléments :

- ~~38~~ 39 concernent d'anciennes bergeries.
- 2 concernent des croix et calvaires.
- 4 concernent les moulins de Bissat et de la Couscouillette.
- 16 concernent des puits et cabanons de vignes.
- 15 concernent des alignements d'arbres de part et d'autre de voies.
- 5 concernent des portions de sentiers de randonnées.
- 2 concernent les deux anciennes places fortes.
- 1 concerne le Parc du Château de Montlaur (1,7 ha)
- 43 concernent des jardins en zone urbaine couvrant plus de 4 ha.
- L'ensemble du réseau hydrographique est identifié comme trame bleue couvrant 36 ha dont le ruisseau de Cadoual accompagné de sa ripisylve comme trame verte couvrant 20 ha supplémentaires.
- L'ensemble du réseau Natura 2000 couvrant 2580 ha.



Article L151-38

Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Des éléments sont identifiés au titre des L151-19°, L151-23° et L151-38 du Code de l'Urbanisme comme prescriptions pour leur protection voire leur mise en valeur, en fonction de leur « nature ».

Pour tous ces éléments, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Ces éléments sont localisés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Parmi ces éléments ou groupe d'éléments :

- ~~26~~ 39 concernent d'anciennes bergeries.
- 2 concernent des croix et calvaires.
- 4 concernent les moulins de Bissat et de la Couscouillette.
- 16 concernent des puits et cabanons de vignes.
- 15 concernent des alignements d'arbres de part et d'autre de voies.
- 5 concernent des portions de sentiers de randonnées.
- 2 concernent les deux anciennes places fortes.
- 1 concerne le Parc du Château de Montlaur (1,7 ha)
- 43 concernent des jardins en zone urbaine couvrant plus de 4 ha.
- L'ensemble du réseau hydrographique est identifié comme trame bleue couvrant 36 ha dont le ruisseau de Cadoual accompagné de sa ripisylve comme trame verte couvrant 20 ha supplémentaires.
- L'ensemble du réseau Natura 2000 couvrant 2580 ha.

Les éléments protégés au titre de ces articles sont identifiés dans le règlement.

