

SOMMAIRE

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU	2
2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	3
2.1. Toilettage global du règlement.....	3
2.2. Modifications des dispositions relatives aux règles d'implantation des piscines, des annexes diverses.....	4
2.3. Modifications des dispositions relatives au stationnement dans tout le règlement dans les zones U et AU.....	5
2.4. Précision de la présence du PPRI dans toutes les zones du règlement concernées.....	5
2.5. Suppressions des dispositions relatives aux articles 8 dans tout le règlement.....	5
2.6. Intégrer les nouvelles dispositions du SDIS dans les règles du PLU.....	6
2.7. Précision dans tout le règlement de hauteurs mesurées à l'égout du toit.....	7
2.8. Suppression de la notion d'implantation ne gênant pas d'autres constructions sur le terrain.....	7
2.9. Définition de la transparence hydraulique.....	7
2.10. Modification des dispositions relatives aux pentes de toitures dans tout le règlement.....	8
2.11. Précisions de réglementation pour les constructions à usage agricoles dans les zones urbaines.....	9
2.12. Modification des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone U.....	10
2.13. Modification des dispositions des zones AU.....	11
2.14. Modification des dispositions règlementaires en zone U et AU concernant les voiries.....	12
2.15. Modifications des dispositions de l'article 6 en zone AU.....	13
2.16. Clarification des dispositions des articles 1 et 2 en zone agricole.....	14
2.17. Modification des dispositions en zone N.....	17
2.18. Modification des dispositions des articles 6 et 7 de la zone A et N.....	19
2.19. Réglementation des hauteurs en zone N.....	20
2.20. Suppression de la règle de hauteur moyenne difficile à appliquer en zone A.....	20
3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	21
3.1. Intégration des servitudes sur le règlement.....	21

1. MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Laure-Minervois dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 Avril 2009. Depuis, ce document n'avait pas fait l'objet de modification ou de révision.

Les évolutions du contexte législatif, les nouveaux projets de la collectivité et les difficultés rencontrées lors de l'instruction de certaines autorisations d'urbanisme ont amené la commune à mandater un bureau d'études pour procéder à un audit de son document d'urbanisme.

Cet audit a mis en évidence à la fois des problématiques de fond mais également de forme, pouvant engendrer des difficultés d'interprétations à l'instruction, bloquer certains projets intéressants et générer des problématiques de fonctionnement et de morphologie urbaine.

La commune a donc souhaité procéder à une modification pour lever certaines de ces problématiques. Elle porte sur les éléments suivants :

- Toilettage global du règlement sur les notions de COS, de SHON et de SHOB.
- La modification des dispositions relatives aux règles d'implantation des piscines, des annexes diverses.
- La modification des dispositions relatives au stationnement dans les zones U et AU.
- L'indication du risque inondation dans toutes les zones du règlement concernées.
- La suppression des dispositions relatives aux articles 8 dans tout le règlement.
- L'intégration des prescriptions du SDIS dans le règlement.
- Une nouvelle définition des hauteurs.
- La suppression de la notion d'implantation ne gênant pas d'autres constructions sur le terrain.
- La définition de la transparence hydraulique.
- La modification des dispositions relatives aux pentes de toitures dans tout le règlement.
- La modification des dispositions dans les zones U concernant l'implantation des exploitations agricoles.
- La mise en place de dispositions autorisant les aménagements et les extensions des constructions à usage agricoles.
- La modification des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone U.
- L'interdiction de constructions à usage agricole dans les zones AU.
- La réécriture du caractère de la zone pour les zones AU.
- La modification des dispositions règlementaires en zone U et AU concernant les voiries.
- La modification des dispositions de l'article 6 en zone AU.
- La clarification des dispositions des articles 1 et 2 en zone agricole.
- La modification des dispositions en zone naturelle des articles 1 et 2.
- La modification des dispositions des articles 6 et 7 de la zone A et N.
- La réglementation des hauteurs en zone N.
- La suppression de la règle de hauteur moyenne difficile à appliquer en zone A.
- L'intégration des servitudes d'utilités publiques sur les documents graphiques.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, ces modifications :

- 1° Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

2.1. Toilettage global du règlement.

2.1.1. Suppression des superficies minimales de parcelles et du COS.

La loi ALUR a supprimé les superficies minimales de terrain et les COS. La municipalité a souhaité mettre à jour son règlement sans compensation (qui auraient notamment pu être introduites grâce à des Coefficients d'Emprise au Sol) afin de favoriser la densification, les divisions parcellaires et limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels. Le tableau ci-dessous résume les modifications apportées au document.

ZONE	ARTICLE	DISPOSITIONS ACTUELLES	DISPOSITIONS MODIFIEES
U	Art 5	Non réglementé.	Non réglementé.
	Art 14	Secteur Ua et Ubt : Non réglementé Secteur Ub : 0,4 Secteurs Uba : 0.5 Secteurs Ubc : 0.6 Secteur Ud : 0.3 Secteur Ue : 0.4	Pour tous les secteurs : Non réglementé.
AU	Art 5	Sans Objet.	Non réglementé.
	Art 14	Dans les secteurs AUa et AUd1: le C.O.S. est limité à 0,40 Dans le secteur AUb : le C.O.S. est égal à Ø nonobstant les dispositions énoncées à l'article AU 2 Dans le secteur AUd2 : le C.O.S. est limité à 0,25 Dans le secteur AUc : le C.O.S. est limité à 0,50 Dans les secteurs AUe : le C.O.S. est égal à Ø Dans les secteurs AUsg : Le COS est égal à Ø, nonobstant les dispositions de (?)	Pour tous les secteurs : Non réglementé.
A	Art 5	Non réglementé.	Non réglementé.
	Art 14	Non réglementé.	Non réglementé.
N	Art 5	Non réglementé.	Non réglementé.
	Art 14	Non réglementé.	Non réglementé.

2.1.2. Suppression des dispositions relatives à la SHON et à la SHOB.

Les notions de surface hors œuvre nette et brute (SHON et SHOB) ont été remplacées par la notion de surface de plancher le 1^{er} Mars 2012. La municipalité a souhaité mettre à jour cet élément dans son PLU. Toutes les références réglementaires à la SHON et la SHOB ont été remplacées par « surface de plancher des constructions ».

2.2. Modifications des dispositions relatives aux règles d'implantation des piscines, des annexes diverses.

La municipalité a soulevé des difficultés d'interprétation des règles inscrites dans son PLU concernant l'implantation des piscines et des annexes. Ces dispositions rendaient complexe voire impossible l'implantation de ces ouvrages connexes aux constructions à usage d'habitation. Ces articles ne stipulaient pas de règles spécifique pour les annexes et le terme « construction » était employé de manière générique. Il est proposé, dans tout le règlement, de modifier les articles 6 et 7 sous forme de dispositions spécifiques à ces ouvrages. Elles envisagent, pour les piscines et les annexes, une implantation en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. A l'article 7, les piscines peuvent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 m pour réduire les nuisances avec le voisinage et faciliter l'entretien sur la limite. Les annexes, pour limiter leur impact sur les propriétés voisines, peuvent s'implanter sur une au moins des limites si elles ne mesurent pas plus 3 m de hauteur (mesurée sur la limite). Dans le cas contraire, elles devront respecter une implantation sur le principe de $H/2 \geq 3m$ (la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m).

Dispositions après modification – Article 6 :

Les piscines et les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines, cette distance est calculée à partir du bassin.

Dispositions après modification – Article 7 :

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.

Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres. Au-delà de 3 mètres de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative, les annexes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.3. Modifications des dispositions relatives au stationnement dans tout le règlement dans les zones U et AU.

Les visites de terrains nécessaires à la compréhension du territoire ont mis en évidence des problématiques majeures de stationnement dans le centre-bourg et les quartiers pavillonnaires : stationnement sur trottoir, espaces publics occupés par des véhicules, rues étroites obstruées... La municipalité a également souligné son impuissance face notamment à la division de maisons de ville en plusieurs logements. Dans les opérations d'ensemble le nombre de places est également sous-calibré instituant une situation d'inconfort dans l'usage des modes doux (stationnement sur trottoirs...). Il est donc proposé de mettre en place des dispositions strictes dans toutes les zones pour toutes les constructions à usage d'habitation. Le nombre de places de stationnement sera lié à la surface de plancher produite. Pour la zone UA, des règles particulières ont été développées. Elles ont pour objectif de ne pas contraindre la réhabilitation dans le centre-ancien en cas de non respect de ces dispositions pour des motifs techniques ou architecturaux.

Dans les opérations d'ensemble, la nouvelle rédaction prévoit la mise en place d'aires de stationnements dédiées aux visiteurs.

Dispositions après modification :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Ces besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.

Pour les constructions à usage d'habitat :

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher des constructions.

Pour les constructions à usage commercial de plus de 300 m² de surface de vente :

- Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface vente.

Dans la zone UA :

- Il pourra être dérogé à ces dispositions en cas d'impossibilité technique ou architecturale motivées « dument justifiée »

Dans les zones AU : Précision complémentaire

La création d'une aire de stationnement pour véhicules motorisés (voitures) dédiée aux visiteurs est obligatoire pour les opérations d'ensemble de plus de 5 lots à raison d'une place de stationnement pour 3 logements.

2.4. Précision de la présence du PPRI dans toutes les zones du règlement concernées.

La commune est soumise à un risque inondation. Le règlement ne mentionnait pas systématiquement cette information. La modification intégrera dans tous les articles 2 des zones concernées la présence du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dispositions après modification :

Article 2 :

Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.

2.5. Suppressions des dispositions relatives aux articles 8 dans tout le règlement.

Dans l'optique de favoriser la densification de son territoire et de limiter les consommations d'espaces agricoles et naturels, la commune a pris le parti de supprimer les dispositions aux articles 8 de tout le règlement. Il sera noté « Non réglementé » à cet article dans tout le règlement.

2.6. Intégrer les nouvelles dispositions du SDIS dans les règles du PLU.

Les dispositions de l'article 4 concernant les spécificités de la desserte incendie sont indiquées de manière précise dans la partie réglementaire. Elles font référence à la doctrine du SDIS jusqu'en 2017. Depuis, les règles de défense incendie ont évolué dans l'Aude. Chaque cas est unique et des dispositions d'ordre général doivent être mises en œuvre dans les règlements des PLU. Toutes les dispositions relatives à la défense incendie sont donc supprimées. Elles sont remplacées par les éléments suivants :

Dispositions après modification :

La défense contre l'incendie devra en tout temps être réalisée par les moyens mentionnés en annexe du présent règlement.

Dans les opérations d'ensemble, le nombre, la contenance, le débit et l'implantation des points d'eau pour la défense incendie doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude.

Annexe après modification :

ACCESSIBILITE DES MOYENS DE SECOURS.

Caractéristiques minimales requises pour les voies et les accès :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage de véhicule de 3,30 m de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que les industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux,...

DESSERTE PAR LES RESEAUX : DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Cas des zones à risque courant : habitations, commerces, services associés à cet habitat, petites zones artisanales, ...

« La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Cas des zones à risque important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP, ...

- Débit en eau minimum de 120 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus. »

PREVENTION DES FEUX DE FORETS

« Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage. »

2.7. Précision dans tout le règlement de hauteurs mesurées à l'égout du toit.

Le règlement du PLU avant modification spécifiait soit des hauteurs mesurées à l'égout du toit, des hauteurs maximales et des hauteurs moyennes. Afin de faciliter l'instruction des permis de construire, une seule définition des hauteurs de constructions sera maintenant retenue : la hauteur mesurée à l'égout du toit. Cette notion est intégrée dans tout le règlement.

2.8. Suppression de la notion d'implantation ne gênant pas d'autres constructions sur le terrain.

Le règlement indiquait en zone AU que « En tous secteurs, les constructions individuelles devront être implantées de manière à ne pas gêner l'implantation d'autres constructions sur le terrain ». Cette disposition, bien que vertueuse pour favoriser la division parcellaire, rendait l'interprétation des règles d'urbanisme difficile. La marge d'interprétation était bien trop importante. Dans une optique de simplification et d'optimisation des dispositions sur le territoire, la collectivité a pris le parti de la supprimer.

2.9. Définition de la transparence hydraulique.

Les principes de réalisation des clôtures ne sont pas clairement définis dans la rédaction initiale de l'article 11 de la zone UC. Les élus ont validé la proposition d'encadrement de ces ouvrages pour assurer leur intégration paysagère dans la trame urbaine.

La notion de transparence hydraulique évoquée dans les caractéristiques des clôtures en zone UC nécessitait une définition précise. La modification du PLU prévoit une définition adaptée au contexte d'inondabilité de cette zone. Les hauteurs des clôtures ont également été réduites à 1,80m pour limiter les murs de grandes hauteurs le long des espaces publics. En zone inondable, il est inscrit que les clôtures doivent être constituées de grillage avec ou sans soubassement. Si le propriétaire souhaite employer un soubassement, ce dernier devra se limiter à 40 cm (soit 20% maximum de la clôture développée sur la hauteur totale admise).

Dispositions avant modification :

En secteur UC, les nouvelles clôtures bâties sur rue seront limitées à 0,6 m de hauteur. Elles pourront être surmontées d'une haie vive ou d'éléments construits assurant une transparence (grille...). La hauteur totale est limitée à 2,2 mètre.

Dispositions après modification :

En secteur UC, les clôtures présenteront les caractéristiques suivantes :

Clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées :

- soit par un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces ;
- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.

En zone inondable, Les clôtures nouvelles devront permettre la transparence hydraulique et ne pas gêner l'écoulement des eaux. Elles doivent être constituées d'un grillage, avec ou sans soubassement. La hauteur du soubassement est limitée à 0,40 m.

Pour les clôtures assurant un rôle de protection, leur conception et leur implantation ne devront pas aggraver le niveau d'aléa et n'engendreront qu'un impact restreint sur les parcelles voisines.

2.10. Modification des dispositions relatives aux pentes de toitures dans tout le règlement.

Les dispositions relatives aux toitures ont été reprises dans tout le règlement afin de simplifier leur compréhension et leur mise en œuvre.

Dans tout le règlement écrit avant modification, il est indiqué que les pentes des toitures devront être inférieures à 35%. Ces dispositions ne sont pas assez précises et peuvent engendrer des projets non intégrés à leur environnement notamment sur le centre du village. La collectivité a pris le parti de modifier et d'amender ces chapitres pour garantir le respect des caractéristiques architecturales pour les couvertures de toit.

Dans un souci de valorisation de modes de constructions plus modernes, qui peuvent s'intégrer de manière optimale dans le milieu urbain, la collectivité a souhaité spécifier les caractéristiques d'éventuelles toitures-terrasses. La municipalité est favorable au développement des énergies renouvelables en lien avec l'habitat. Pour répondre à certaines spécificités techniques, elle a prévu de nouvelles dispositions écrites permettant l'implantation de panneaux solaires en toiture.

Dispositions avant modification :

Toitures : En tous secteurs, les toitures seront de forme simple. Dans les secteurs Ua, elles seront couvertes en tuile canal traditionnelles ou de terres cuites de tons mêlés et patinés et en débord de la façade. Dans les autres secteurs, d'autres matériaux pourront être mis en œuvre en fonction du contexte mais présenteront un aspect similaire. La pente des toitures ne pourra être supérieure à 35 % et disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les ouvertures de toit sont de tendance verticale, au nu de la toiture. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture.

Les conduits de cheminée seront rassemblés au maximum, bâtis, à l'exclusion du métal et enduits au mortier de chaux naturelle. Les débords de toiture et égouts de toit existants seront restaurés ou rebâtis au mortier de chaux. L'emploi de génoises préfabriquées est proscrit. En secteurs Ua et Ub, les crevés de toiture sont proscrits

Dispositions après modification :

Toitures :

- Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.
- Pour les constructions, les toitures doivent être en tuiles de surface courbe et leur pente comprise entre 30 et 35 cm par mètre. Ces dispositions de pente ne s'appliquent pas aux annexes des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m². Pour les annexes, des couvertures de toit de type rouleau d'asphalte pourront être employées.
- Dans le cadre d'un projet d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les toits des constructions, une pente supérieure à 35 cm par mètre pourra être admise.
- Des toitures de type contemporain (terrasses végétales, toitures terrasses, etc....) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant et qu'elles ne nuisent pas, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions.
- La pose de capteurs solaires destinés à la production d'énergie électrique et/ou thermique doit être intégrée dans le plan de toiture des constructions ou être implantée selon la même pente que le toit.

En secteurs Ua et Ub, les crevés de toiture sont proscrits

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux vérandas, aux serres et aux couvertures de piscines.

2.11. Précisions de réglementation pour les constructions à usage agricoles dans les zones urbaines.

2.11.1. Autorisation des aménagements et des extensions des constructions à usage agricoles dans les zones urbaines:

Le règlement du PLU permet à l'heure actuelle les nouvelles constructions à usage agricole en zone U. La municipalité a décidé de stopper les possibilités d'intégration de nouveaux bâtiments agricoles sur ces zones. Les activités qui s'y exercent sont potentiellement incompatibles avec la vocation de la zone urbaine (nuisance, circulation...). La modification du PLU prévoit donc deux changements de rédaction successifs dans les articles 1 et 2 en zones U. Les nouveaux bâtiments agricoles seront interdits dans ces secteurs, en revanche les aménagements et les extensions des constructions existantes à usage agricole seront autorisés dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances pour la population.

Dispositions après modification :

Le règlement écrit sera modifié en conséquence :

Article 1 de la zone U, intégration de l'article suivant :

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières autres que celles mentionnées à l'article 2 ;

Article 2 de la zone U intégration de l'article suivant :

- l'aménagement et l'extension des constructions et les installations à usage agricole à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et la population.

2.11.2. Autorisation des constructions à usage agricole dans les zones UE dès lors qu'elles ne nuisent pas à l'environnement et à la population :

Plusieurs constructions à usage agricole sont implantées en zone UE. Il s'agit généralement de bâtiments de stockage dont les activités ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement et la population. Le PLU ne réglementait pas cette particularité de manière stricte pour les constructions à vocation agricole dans la zone UE. La municipalité, afin de maintenir une certaine qualité d'usage et de fonctionnement des zones a souhaité préciser le caractère des constructions agricoles pouvant s'y implanter. Ce complément de réglementation fait écho à la suppression des nouvelles constructions à vocation agricole dans les zones urbaines à vocation d'habitat (seuls les aménagements et les extensions des constructions existantes y sont permis).

Dispositions avant modification :

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Ue :

Les logements ne seront autorisés dans le cadre du fonctionnement de l'activité

Dispositions après modification :

En secteur Ue :

- Les logements ne seront autorisés dans le cadre du fonctionnement de l'activité ;
- Les constructions et les installations à usage agricole à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement et la population.

2.12. Modification des dispositions relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone U.

2.12.1. Précision réglementaire à effectuer à l'article 7 :

L'article 7 du PLU opposable ne précise pas les règles à respecter pour les constructions implantées dans les autres secteurs que UA, UB et UD. Il semble nécessaire d'encadrer le positionnement des nouvelles constructions sur ces zones tout en offrant des possibilités de densification de la trame urbaine. Ainsi, la proposition de rédaction du règlement prévoit des implantations possibles sur les limites mais également à distance des limites séparatives.

Les dispositions concernant le positionnement des annexes, évoquées précédemment, seront également intégrées. Les modifications apportées sont les suivantes :

Dispositions avant modification :

En secteur Ua, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En secteurs Ub, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur Ud, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites qui sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Dispositions après modification :

En secteur Ua, les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

En secteur Ub, les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative ou à défaut, la distance par rapport à ces limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

En secteur Ud, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites qui sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les autres secteurs les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit sur une au moins des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des deux limites séparatives, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- Soit à une distance de l'autre limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée entre le niveau du sol naturel et l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans tous les secteurs :

- Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres. Cette distance est calculée à partir du bassin.
- Pour les annexes, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions dont la hauteur maximale mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative ne dépasse pas 3 mètres. Au-delà de 3 mètres de hauteur mesurée à l'égout du toit sur la limite séparative, les annexes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.13. Modification des dispositions des zones AU.

2.13.1. Interdiction de constructions à usage agricole dans les zones AU.

Le règlement du PLU opposable sur le territoire n'interdit pas, dans son article n°1, les nouvelles constructions à usage agricoles. Ces zones n'ont pas pour vocation le développement de ces activités mais une vocation d'habitat. La municipalité souhaite donc interdire ces constructions dans ces zones. Une disposition est ajoutée à l'article 1 du PLU :

Dispositions après modification :

- les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières.

2.13.2. Réécriture des caractères des zones AU dans les dispositions générales et dans les dispositions spécifiques.

Le caractère de la zone AUsg était absent. Il s'agit d'un secteur dans lequel la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants sont seuls autorisés. Ce paragraphe est ajouté dans le cadre de la modification.

La notion d'extension mesurée est également précisée. Il s'agit : d'une augmentation de la surface de plancher de 30% supplémentaire ; la surface initiale étant calculée à la date d'approbation du PLU.

Par ailleurs, il est indiqué de manière précise aux dispositions générale que la zone AUe est fermée à l'urbanisation. Son ouverture est subordonnée à la réalisation d'une modification du PLU.

Enfin, comme dans le reste du règlement, la notion de COS est supprimée.

Dispositions avant modification :

« Zone AU, et sous secteurs : Il s'agit de zones d'urbanisation futures. Elles comprennent plusieurs secteurs :

- Secteur a : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à des opérations d'ensemble (telles que lotissement...) avec une surface minimale.
- Secteur b : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à une opération globale sous forme de zone d'aménagement concertée, multi site.
- Secteur c : Il s'agit d'un secteur partiellement équipé pouvant accueillir de l'habitat individuel ou groupé.
- Secteur d1 : Secteur d'extension de l'habitat au hameau du Tinal d'Abrens. Il est réservé à une opération d'ensemble.
- Secteur d2 : Secteur d'extension des hameaux de Gibaux et Prat Majou
- Secteur e : Destiné aux activités économiques et situé au hameau du Tinal. Sa réalisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements d'infrastructure. »

Dispositions après modification :

« Zone AU, et sous secteurs : Il s'agit de zones à caractère naturel de la commune destinés à l'urbanisation, comprenant les secteurs suivants :

- AUa : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à des opérations d'ensemble (telles que lotissement...) avec une surface minimale.
- AUb : Il s'agit d'une future zone d'habitat et de services de proximité, destinée à une opération globale sous forme de zone d'aménagement concertée, multi site.
- AUc : Il s'agit d'un secteur partiellement équipé pouvant accueillir de l'habitat individuel ou groupé.
- AUd1 : Secteur d'extension de l'habitat au hameau du Tinal d'Abrens. Il est réservé à une opération d'ensemble.
- AUd2 : Secteur d'extension des hameaux de Gibaux et Prat Majou
- AUe : Destiné aux activités économiques et situé au hameau du Tinal. Sa réalisation est conditionnée par la mise à niveau des équipements d'infrastructure. Cette zone est fermée à l'urbanisation. Son ouverture devra faire l'objet d'une modification du PLU.
- AUsg : secteur dans lesquels seul la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée (30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU) des bâtiments existants sont seuls autorisés »

Dispositions avant modification :

« Objet de la zone : Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter. Les secteurs affectés d'un coefficient d'occupation des sols nul, ne seront ouverts à la construction qu'après réalisation des équipements. »

Dispositions après modification :

« **Objet de la zone** : Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, comprenant plusieurs secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter. »

2.14. Modification des dispositions règlementaires en zone U et AU concernant les voiries.

Le règlement du PLU opposable ne précise pas les caractéristiques des voies, des accès et des chemins piétons/cycles. Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment dans le cadre d'opération d'ensemble, trois paragraphes spécifiques ont été élaborés. Ils mettent en évidence les caractéristiques à respecter pour les nouveaux accès et les nouvelles voiries. L'enjeu est également d'assurer la continuité de la chaîne de déplacements et de favoriser le développement de la mobilité douce sur la commune.

L'article 4 sera modifié de la sorte dans toutes les zones urbaines et à urbaniser :

Dispositions après modification :

Tous les terrains faisant l'objet de projet doivent être desservis par des voies publiques ou privées.

Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimum de 3,5 m).
- Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

Voirie :

- Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics (plate-forme minimale de 3,50 m pour les voies à sens unique, 5,5 m pour les voies à double sens, hauteur sous porche minimale de 3,50 m, rayon intérieur minimal de 11 m).
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.
- Les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement de trottoirs pour les piétons de part et d'autre de la voie, d'une largeur minimum de 1,50 mètre.
- Les aires de retournement seront traitées avec soin et pourront intégrer des places de stationnement.

Pistes Cyclables et Chemins Piétonniers :

- L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

- La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les pistes cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les pistes cyclables bidirectionnelles.
- La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

2.15. Modifications des dispositions de l'article 6 en zone AU.

L'audit sur le PLU a mis en évidence un renseignement partiel des dispositions à l'article 6 des zones AU. Seules les règles des zones AUa et AUb étaient citées. La municipalité a décidé de revoir l'intégralité de la rédaction de cet article pour favoriser, notamment sur les opérations à vocation d'habitat proches du bourg (AUa et AUb), la constitution d'un front de rue bâti, des espaces dédiés aux stationnements sur les parcelles privatives et des formes urbaines plus denses.

Pour les zones AUc, AUd1 et AUd2, le règlement permettra une certaine flexibilité dans le positionnement des nouvelles constructions tout en offrant la possibilité de les positionner sur l'avant de la parcelle afin de bénéficier d'espaces libres d'un seul tenant plus important à l'arrière.

En zone AUe et AUsg : le règlement autorise une certaine flexibilité dans le positionnement des nouvelles constructions.

Dispositions avant modification :

Dans les secteurs :

- AU a : Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement des voies internes du secteur, privées ou publiques.
- AU b : 4 mètres minimum

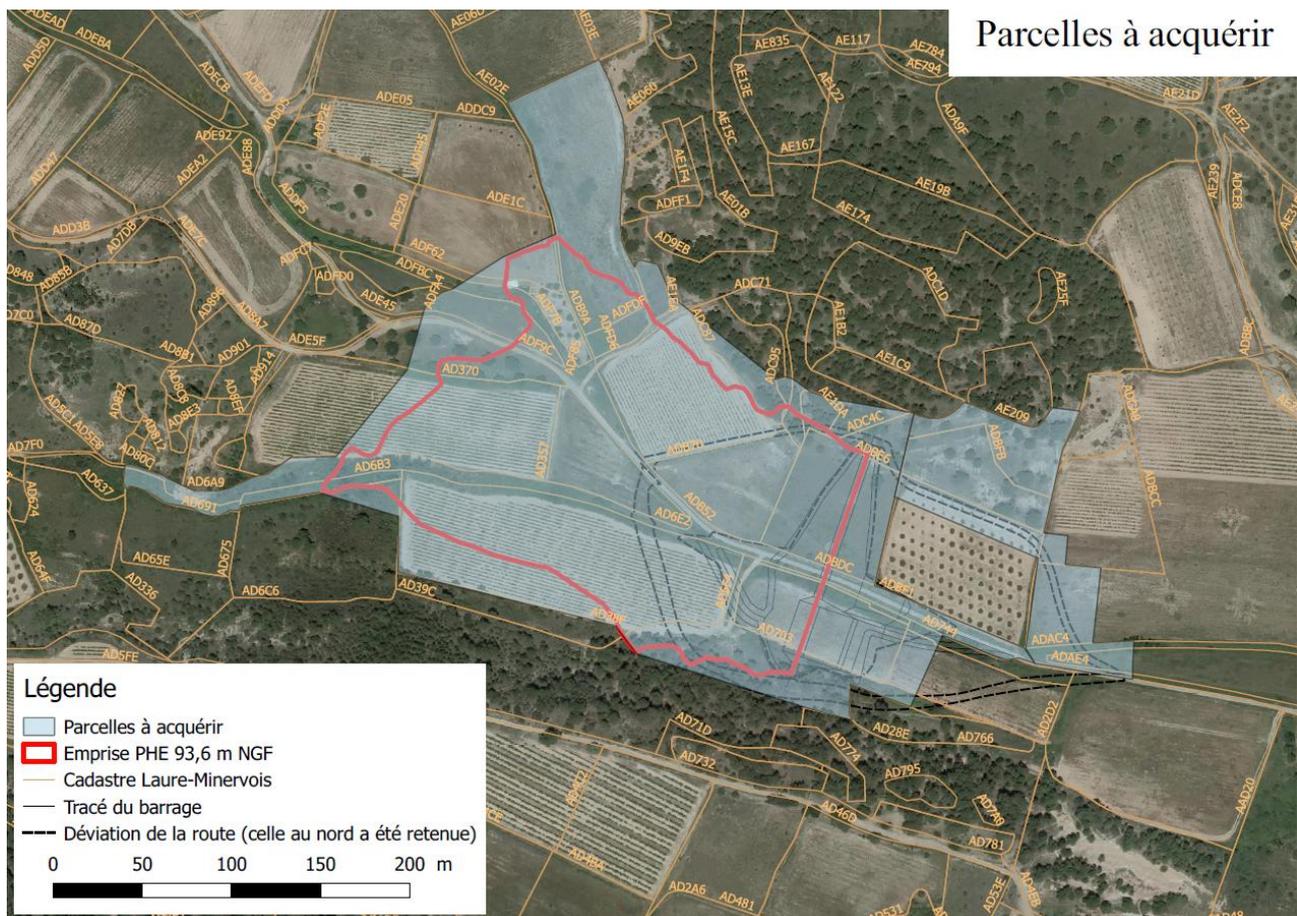
Dispositions après modification :

- AUa, AUb: Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.
La façade sur rue de la construction principale à usage d'habitation doit être implantée dans un secteur compris entre 5 et 8 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- AUc, AUd1, AUd2 : Les constructions et installations doivent être implantées :
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
 - Soit à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.
- AUsg, AUe: Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m. Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées pour l'extension ou l'aménagement d'une construction ou installation, sous réserve de ne pas réduire le recul par rapport à la voie.

2.16. Clarification des dispositions des articles 1 et 2 en zone agricole.

Les dispositions des articles 1 et 2 de la zone agricole ont subi des transformations relativement importantes en lien avec l'évolution du contexte législatif (loi Alur notamment). La rédaction du PLU opposable semblait confuse. Elle n'autorise pas les aménagements ou les extensions des constructions non agricoles situées dans ces espaces. Les dispositions de la zone Ap du PLU opposable ne permettent pas les constructions et les infrastructures nécessaires aux services publics. Le règlement limite la taille des constructions à usage d'abri pour les animaux alors qu'il s'agit d'une zone dédiée à l'accueil de ce type d'activité. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et de définir de manière précise les constructions et installations possibles dans cette zone, des modifications ont été apportées.

La commune est fréquemment soumise à de fortes intempéries engendrant des montées d'eau plus ou moins rapide sur le territoire. Le Syndicat Mixte Aude Centre envisage de construire à moyen terme (2022) un ouvrage hydraulique au lieu-dit « Les Arques » permettant de protéger les populations face à ce risque inondation. La municipalité est tout à fait favorable à cet ouvrage permettant la protection des habitants. Les dispositions du PLU opposable ne permettent pas sa réalisation. Des dispositions spécifiques sont intégrées à l'article 2.



Dispositions avant modification :

Article 1 :

- Les constructions à usage industriel et d'activité non lié à l'exploitation agricole.
- Les installations classées non liées à la vie de la zone ou du territoire
- Le stationnement de caravanes isolées
- Les terrains de camping, parc résidentiels de loisir et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les carrières

- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Les habitations non liées à l'exploitation agricole
- En secteur Ap : toute nouvelle construction. Seule la réhabilitation des éléments patrimoniaux s'y trouvant pourra être autorisée.

Article 2 :

En tous secteurs, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de zone.

Les constructions ou extension de bâtiments ne pourront être autorisées que dans le cadre de la création, du développement d'une exploitation agricole ou activité existante. Les constructions nouvelles seront implantées, en continuité du bâti existant ou à proximité immédiate des zones constructibles du village et des hameaux. Le changement d'affectation d'un bâtiment d'exploitation ne pourra être autorisé que dans le cadre du développement d'une exploitation ou de la construction de gîtes ruraux constituant un revenu annexe à l'exploitation.

La surface des bâtiments sera cohérente avec les besoins de l'exploitation. Les locaux liés à la vente, l'exposition et la dégustation des produits de l'exploitation seront en continuité avec les productions de l'exploitation agricole. Les logements doivent avoir un lien de nécessité géographique et fonctionnelle avec l'activité.

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les constructions à usage d'abri pour animaux seront autorisées pour répondre aux exigences des articles L 214 1 et 2 du code rural. Elles ne pourront être installées à moins de 300 mètres de la limite des zones constructibles et seront limitées à 20 m² de surface hors oeuvre brute.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole. Sont également visés, les éléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

Dans le secteur Aj, seuls les abris de jardin pourront être autorisés et leur emprise sera limitée à 12 m².

Tous travaux effectués à proximité d'une ligne à haute ou très haute tension (tension comprise entre 50 kV et 400 kV) doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents comme indiqué dans le dossier « servitudes publiques du PLU ».

Dispositions après modification :

Article 1 :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Dans toute la zone A et ses secteurs à l'exception des secteurs Aj et Ap :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments d'exploitation dans un rayon de 50 mètres (sauf contraintes techniques liées au terrain ou à la pente).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements de sols et l'édification d'ouvrages hydrauliques contribuant exclusivement à la sécurité publique pour la prévention des inondations des zones urbanisées préexistantes
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;

- Les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 100 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Ap :

- La réhabilitation des éléments patrimoniaux s'y trouvant.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans le secteur Aj :

- les structures légères de moins de 12 m² d'emprise ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

2.17. Modification des dispositions en zone N.

L'audit sur le PLU de la commune de Laure-Minervois a mis en évidence une série de difficultés de compréhension des articles 1 et 2 de la zone naturelle. La municipalité a également pris le parti de les reformuler pour faciliter l'instruction du droit des sols.

La collectivité a relevé des problématiques de développement des exploitations agricoles notamment par la présence de nombreuses zones naturelles positionnées aux abords des sièges et/ou des bâtiments d'activités. Dans un souci de préservation de ses espaces naturels, de maintien et de développement de son agriculture notamment viticole, la municipalité a souhaité autoriser dans un périmètre de 100 m autour des sièges d'exploitations, même lorsque celui-ci se situe en zone N, la possibilité de construction de nouveaux bâtiments agricoles.

La modification du PLU permettra également de supprimer la possibilité d'implantation de nouveaux dépôts d'hydrocarbures et autorisera le changement de destination à vocation de gîtes de certains bâtiments remarquables.

Le projet évoqué dans le paragraphe précédent concernant l'ouvrage hydraulique permettant de réguler les eaux et de protéger les populations face au risque inondation pourrait éventuellement s'étendre sur un espace classé en zone naturelle au PLU. La municipalité est tout à fait favorable à cet ouvrage permettant la protection des habitants. Les dispositions du PLU opposable ne permettent pas sa réalisation. Des dispositions spécifiques sont intégrées à l'article 2 de la zone naturelle.

Dispositions avant modification :

Article 1 :

En tous secteurs :

- Les bâtiments à usage agricole ou d'activité.
- La création de nouveaux logements permanents
- Les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement de caravanes et mobil home isolées, en dehors des lieux destinés à cet effet
- Les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- Les installations et travaux divers : dépôts de véhicules... à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux destinés à la protection des forêts contre l'incendie à l'exception de ceux liés à l'aménagement ou au fonctionnement des équipements publics notamment pour le traitement des eaux,
- Les carrières
- Toute extraction de matériaux non liée à la valorisation du patrimoine local
- Toute création ou extension d'installation classée pour la protection de l'environnement, autres que celles nécessaires à la vie de la zone ou du territoire
- Tout dépôt, stockage d'hydrocarbures ou matières dangereuses
- Tout stockage de déchets y compris inertes

Article 2 :

En tout secteur :

Le stockage d'hydrocarbures liquides ne peut excéder 5000 litres, dans des cuves aériennes munies d'une cuvette de rétention. Le stockage de produits phytosanitaires et engrais ne peut être réalisé qu'à l'intérieur d'un local, sur une aire étanche.

Les forages et puits devront être déclarés, réalisés et aménagés comme des captages d'alimentation en eau publique, conformément à la réglementation.

Dans les zones boisées, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière ou à la protection contre les incendies seront soumis à l'avis du Service Départemental de l'Agriculture et de la Forêt.

Est autorisée la restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées :

- L'ancienne métairie de Joffre qui pourra faire l'objet d'un changement de destination.
- Eléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

En secteur Nh, l'extension des bâtiments existants est limitée à 20 % de la surface hors oeuvre nette existante à la publication du plan local d'urbanisme. La surface des locaux techniques des piscines est limitée à 15 m² de surface hors oeuvre brute.

En secteur Ng, les équipements légers et les installations légères pourront être autorisées en vue de l'accueil du public sur la zone

Tous travaux effectués à proximité d'une ligne à haute ou très haute tension (tension comprise entre 50 kV et 400 kV) doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents comme indiqué dans le dossier « servitudes publiques du PLU ».

Dispositions après modification :

Article 1 :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2

Article 2 :

Dans la zone N et ses sous-secteurs :

- Toutes les constructions et installations autorisées dans cette zone et ce secteur doivent respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques joints en annexes du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sols et l'édification d'ouvrages hydrauliques contribuant exclusivement à la sécurité publique pour la prévention des inondations des zones urbanisées préexistantes ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole situées dans un rayon de 100 mètres du siège d'exploitation mesuré à partir du nu extérieur des murs du siège d'exploitation;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou de protection contre les incendies.
- La restauration des bâtiments anciens, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont visées :
 - l'ancienne Métairie de Joffre qui pourra faire l'objet d'un changement de destination dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - les éléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...)

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- les annexes des constructions d'habitation existantes (garage, piscine et abris de jardin) dans la limite d'une augmentation cumulée de 100 m² d'emprise à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m de la construction à usage d'habitation mesuré à partir de la limite d'emprise de la construction principale et qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans le secteur Ng :

- les constructions et installations légères de loisirs.

2.18. Modification des dispositions des articles 6 et 7 de la zone A et N.

L'audit sur le document d'urbanisme a mis en évidence un manque de précision dans la rédaction des articles 6 des zones naturelles et agricoles. Il ne spécifie pas le point où se mesure la distance de l'alignement des constructions par rapport aux voies rurales (soit à l'axe, soit en limite d'emprise publique). La modification du PLU précisera cet élément.

L'article 7 de la zone agricole ne précisait que les implantations par rapport aux limites séparatives pour le sous secteur Aj. Cet article n'était pas renseigné en zone naturelle. De nouvelles dispositions ont été ajoutées dans le cadre de la modification.

Dispositions avant modification :

Article 6 de la zone agricole :

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport à la RD 11 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres. Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres.

Article 7 de la zone agricole :

5 mètres, à l'exception du secteur Aj où les abris de jardin pourront être en limite séparative.

Article 6 de la zone naturelle :

La distance est prise à l'axe de la route considérée : par rapport à la RD 11 : 35 mètres pour les bâtiments d'habitation et 25 mètres les autres. Par rapport aux autres routes départementales : 15 mètres. Par rapport aux voies rurales : 5 mètres.

Article 7 de la zone naturelle :

Non règlementé

Dispositions après modification :

Article 6 de la zone agricole :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD 11 au moins égale à 35 m.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 m.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Article 7 de la zone agricole :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de 5 mètres des limites séparatives, à l'exception du secteur Aj où les abris de jardin pourront être en limite séparative.

Article 6 de la zone naturelle :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe de la RD 11 au moins égale à 35 m.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'axe des autres routes départementales au moins égale à 15 m.
- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer au moins égale à 5 m.

Article 7 de la zone naturelle :

Dans toute la zone N et ses sous-secteurs :

- Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

2.19. Règlementation des hauteurs en zone N.

Les dispositions du PLU opposable sur le territoire ne prévoyaient pas de règlementer les hauteurs en zone naturelle ; or cette zone accueille des constructions pouvant faire l'objet d'aménagement, d'extension qu'il est nécessaire de règlementer. La modification du PLU prévoit également que des bâtiments agricoles puissent s'implanter dans ces zones à proximité des sièges d'exploitation existants. Leur hauteur est définie dans le cadre de la modification.

Dispositions avant modification :

Non règlementé.

Dispositions après modification :

Dans toute la zone N et ses sous-secteurs

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles.
- 7 mètres à l'égout du toit ou R+1 pour les autres constructions.
- La hauteur du bâtiment existant dans le cadre de l'aménagement, l'extension ou la restauration d'une construction existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.20. Suppression de la règle de hauteur moyenne difficile à appliquer en zone A.

Le règlement du PLU définissait, dans une optique d'homogénéisation des constructions dans les espaces agricoles, que la hauteur des futures constructions ne devait pas dépasser la hauteur moyenne des constructions alentours. Cette disposition présentait d'importantes difficultés d'interprétations. Les élus ont pris le parti de définir des règles simples et homogènes par types de constructions sur tout le territoire.

Dispositions avant modification :

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâtiment le plus proche.

Dispositions après modification :

La hauteur d'une construction ne doit pas dépasser :

- 12 m pour les constructions à usage agricole,
- 7 m pour les constructions nouvelles à usage d'habitat ;
- La hauteur du bâtiment existant dans le cadre de l'aménagement, l'extension ou la restauration d'une construction existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE

3.1. Intégration des servitudes sur le règlement.

Les servitudes du type PPR ne sont pas matérialisées sur le document graphique. La nouvelle version les intégrera.