

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE ROYERES

REVISION ALLEGEE n°1 – Secteur PUY LA BETOULLE

NOTICE EXPLICATIVE

4 Juillet 2017



**ECO
SAVE**

Table des matières

INTRODUCTION	2
1. Le cadre législatif de la modification	2
2. Les objectifs de la révision allégée	2
3. Le contexte	3
4. Présentation du projet	4
5. Conclusions.....	9
6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU	9

INTRODUCTION

Le Plan Local de la Commune de Royères a été approuvé le 21 Décembre 2006, puis il a fait l'objet de plusieurs procédures : révisions simplifiées n°1 et n°2 et modifications n°1 et n°2 approuvés le 25 Mars 2010, une modification n°3 approuvée le 02 Novembre 2011 et enfin une modification n°4 avec un avis défavorable et abandonnée le 02 Novembre 2011.

Aujourd'hui, conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal en date du 29 Mai 2017, le PLU doit de nouveau être modifié.

La présente notice explicative concerne la réalisation de la révision allégée n°1 permettant l'ouverture à l'urbanisation, en partie, de la parcelle B1386. En contrepartie à cette ouverture à l'urbanisation, la commune souhaite reclasser en zone naturelle N, le groupement des parcelles B422, 423, 434 en partie et 1239 en partie, qui a été classé en zone à urbaniser 1AU sur une surface de 1.7 hectares et dont aucun n'a été construit.

La procédure engagée est une révision allégée car conformément à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme la révision réduit une zone agricole sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD.

La présente notice explicative viendra compléter le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur.

La concertation préalable de cette révision allégée n°1 du PLU consiste à :

- la mise à disposition du présent dossier au service accueil de la commune de Royères, aux heures et jours d'ouverture de ce service,
- la mise à disposition d'un registre de concertation destiné à recueillir toutes les observations du public au service accueil de la commune, aux heures et jours d'ouverture de ce service.

La concertation sur la révision allégée n°1 du PLU est ouverte dès la publication de l'avis de concertation et s'achèvera lors du bilan de la concertation qui sera effectué en Conseil Municipal lors de l'arrêt du projet.

1. Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de révision allégée du PLU est réalisée en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 23 Septembre 2015.

La procédure de révision allégée est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de la réduction d'une zone agricole ne remettant pas en cause les orientations du PADD. Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative. Cette notice comporte une annexe qui récapitule les changements graphiques.

Conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme, le projet de révision arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, du Président du Conseil Régional, du Président du Conseil Général, des Présidents du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL), ainsi que des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et Chambre d'Agriculture) lors d'une réunion. Le compte rendu de cette réunion vaudra avis des Personnes Publiques Associées et sera joint lors de l'enquête publique.

2. Les objectifs de la révision allégée

L'objectif principal de la révision est de pouvoir ouvrir à l'urbanisation une parcelle constructible sur une surface de 2 000m² au lieu dit Puy La Betoulle permettant d'accueillir 2 constructions nouvelles.

Cette ouverture à l'urbanisation permettra à la commune de répondre favorablement à la pression foncière qui s'exerce ces derniers temps sur ce secteur.

Consciente qu'en engageant cette ouverture à l'urbanisation, elle réduit un espace identifié en zone A, zone agricole, la commune a décidé de compenser cette perte en reclassant la zone 1AU située en face en zone naturelle afin que le boisement qui l'occupe soit préservé dans la continuité de la zone naturelle adjacente. Cette démarche contribuera en plus à la préservation d'une continuité écologique.

En menant à bien cette procédure, la commune poursuit les engagements qu'elle s'était fixés lors de l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable et répond ainsi favorablement à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction du 23 Septembre 2015 :

- « en organisant de nouveaux secteurs d'urbanisation pour répondre à une demande de maisons individuelles (...) en tenant compte des réseaux existants »,
- « en protégeant l'environnement et en préservant les espaces boisés. »

3. Le contexte

La commune de Royères est située à l'Est de l'agglomération de Limoges en direction de St Léonard-de-Noblat. Son territoire, de 17km², est traversé par la RD941 ce qui lui confère une situation géographique stratégique.

Depuis 2004, elle fait partie de la Communauté de Communes de Noblat qui regroupe 12 communes. La commune de Royères est également incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (le SCoT) de l'agglomération de Limoges. Approuvé en janvier 2011, le SCOT couvrait un ensemble de 49 communes. En Juin 2012, sa révision a été prescrite afin de prendre en compte le nouveau périmètre de 65 communes (6 EPCI).

Le territoire du SIEPAL est structuré autour du grand pôle urbain de Limoges. La commune de Royères se positionne dans la 2^{ème} couronne de l'agglomération de Limoges, soit les communes regroupant plus de 60% des actifs occupés travaillant dans le pôle urbain.

La Commune de Royères jouxte la commune de St Léonard de Noblat identifiée comme pôle d'équilibre et se situe à moins de 20 minutes de Limoges qu'elle relie facilement grâce à la RD941 qui traverse le territoire au niveau du secteur de St Antoine.

Cette situation géographique avantageuse associée au dynamisme politique de l'équipe municipale en place a permis d'inverser la tendance démographique mise en avant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2006. Selon le recensement de l'INSEE de 1999, 795 habitants étaient recensés. Les derniers chiffres du recensement donnent 843 habitants sur le territoire de Royères pour l'année 2014, soit une hausse de 6% de la population entre ces deux périodes.

Ce dynamisme se ressent également lors de l'étude et analyse des délivrances de permis de construire pour la réalisation de maisons neuves. Une moyenne de 4 permis de construire par an a été délivré sur les 10 dernières années avec des pics plus importants en 2015 (7 permis délivrés) et 2016 (12 permis délivrés).

La commune de Royères réfléchit à la révision générale de son PLU car elle doit faire face à une forte rétention foncière et se retrouve aujourd'hui avec peu de disponibilités foncières immédiates. Mais afin de répondre rapidement à la demande, les élus ont décidé de procéder à des ajustements à travers des procédures simplifiées avant de lancer une procédure de révision générale.

4. Présentation du projet

Le PLU approuvé en 2006, avait classé la parcelle B1327 en zone agricole. Aujourd'hui, ce terrain présente une disponibilité de constructions immédiates contrairement à de nombreux secteurs constructibles de la commune qui ne sont actuellement pas utilisés et font l'objet d'une rétention foncière.

Très récemment, le terrain situé sur la parcelle B1327 d'une superficie de 4 742m² a fait l'objet d'un redécoupage et seule la partie de la parcelle redécoupée proche de la route, aujourd'hui cadastrée B1386, est concernée par la présente demande, soit une superficie de 2000m².

Département : HAUTE VIENNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LIMOGES Centre des Finances Publiques 30, Rue Cruveilhier 87050 87050 LIMOGES Cedex 2 tél. 05/55/45/59/07 -fax Réception de 8h30 à 12h et de 13h à 16h
Commune : ROYERES		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : B Feuille : 000 B 04		
Échelle d'origine : 1/2500 Échelle d'édition : 1/2000		
Date d'édition : 03/07/2017 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC46 ©2016 Ministère de l'Économie et des Finances		



Le bâtiment isolé présent au Nord du secteur est un ancien corps de ferme qui ne recense plus d'activité agricole.

La parcelle concernée par le reclassement est actuellement une prairie permanente pâturée non déclarée à la PAC de 2014. Son classement en zone UB ne remet en cause le fonctionnement des parcelles agricoles adjacentes.

L'assainissement sera de type collectif. La parcelle est raccordable à la STEP de Brignac. Cet équipement est une station à boue activée, dimensionnée initialement pour assurer le traitement de 800eq/hab (à ce jour la station traite une charge d'environ 500 eq/hab). Les derniers rapports du SATES confirme un bon rendement de traitement de l'eau.

Le réseau de collecte passe sous la rue du Pinier. Aucune extension de réseau ne sera nécessaire.

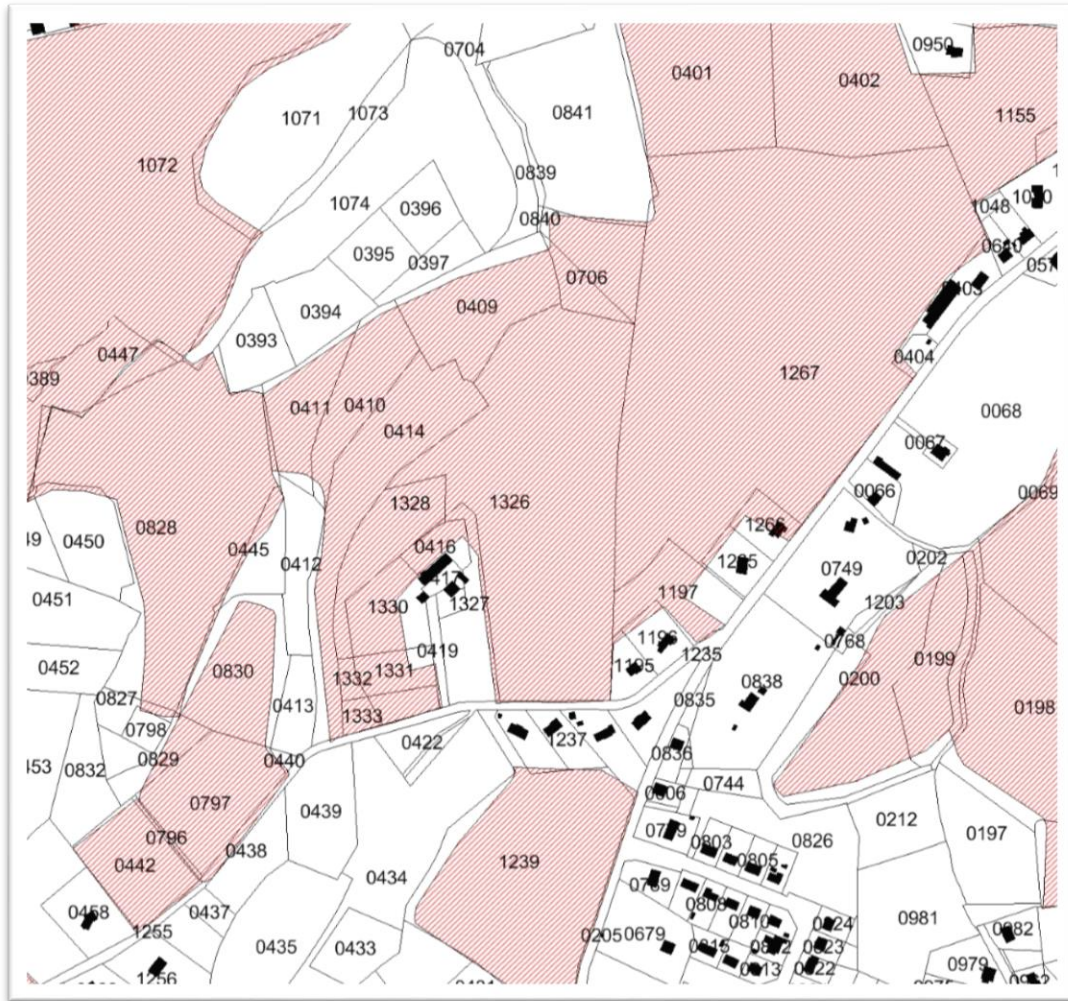
Le réseau d'adduction en eau potable passe dans la rue et ne nécessitera pas de travaux d'extension.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales seront, de préférence, traitées à la parcelle.

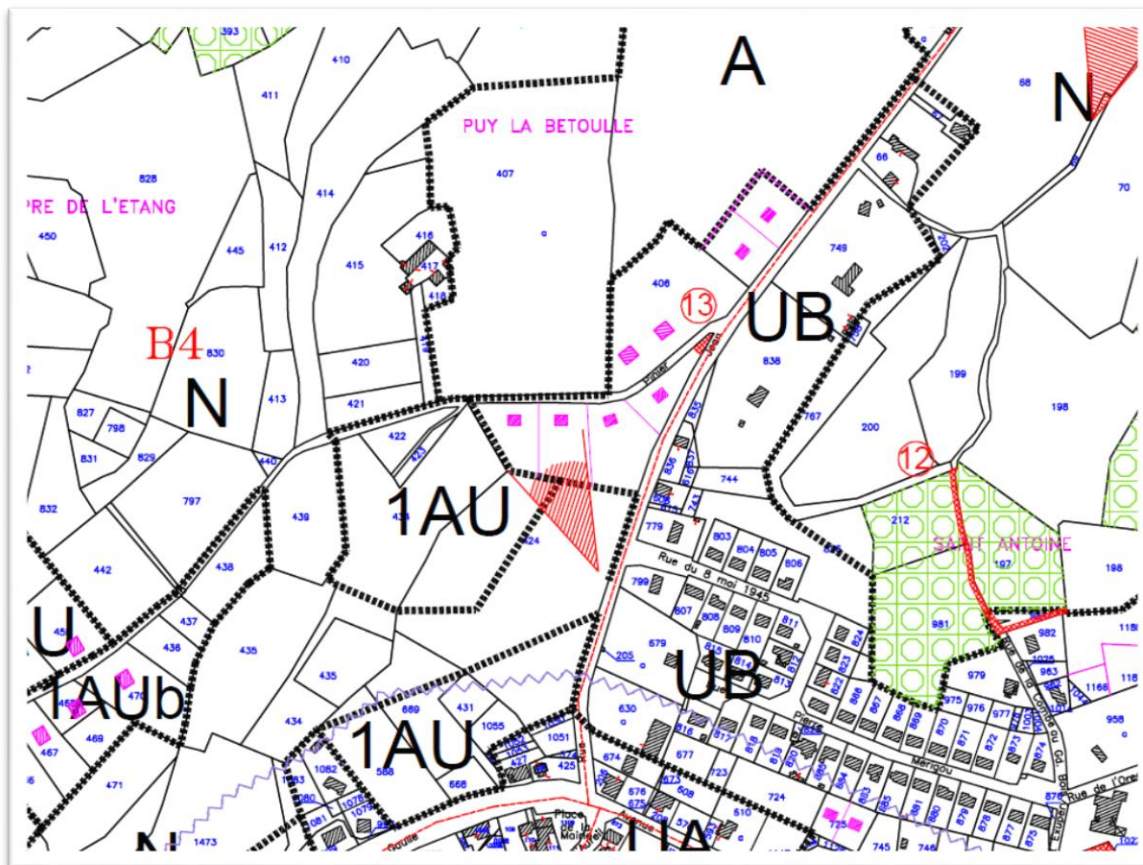
Visualisation du secteur concerné



Surfaces déclarées à la PAC en 2014



Secteur Puy La Betoulle – PLAN AVANT



Extrait du PLU de 2006

Le point de vue matérialisé sur le PLU approuvé en 2006, rue Jean Moulin en direction du Nord indique une vue large sur les Monts d'Ambazac. L'ouverture à l'urbanisation proposée, n'occultera en aucun cas le cône de vue.

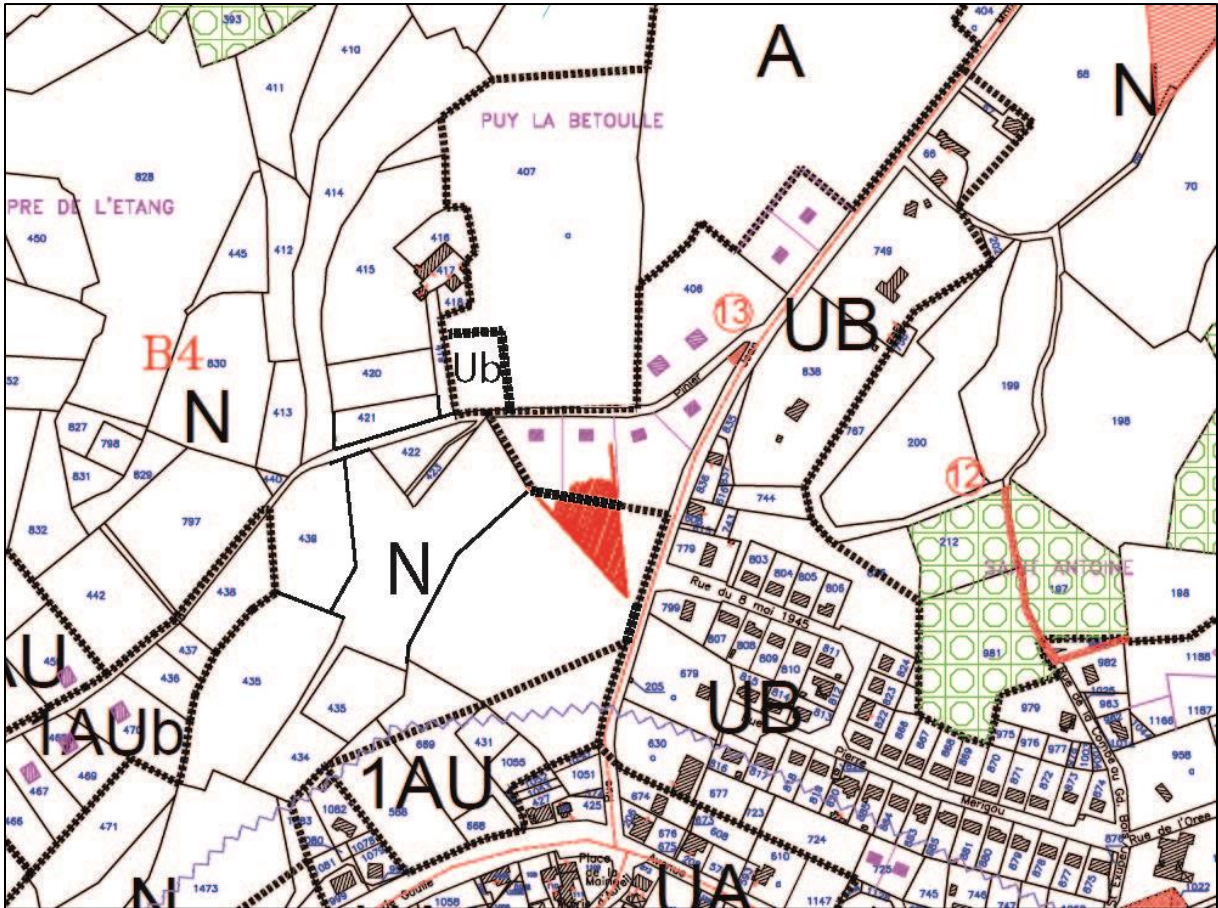
Cône de vue préserver dans le PLU de 2006



L'impact sur l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle B1327 sera réduit et compensé. La commune souhaite reclasser en zone naturelle, la zone 1AU, d'une superficie de 1,7 ha, située en face, en contre-haut de la route.

Cette parcelle est occupée actuellement par un boisement composé d'un taillis non entretenu (chênes et châtaigniers). Cette structure boisée est implantée en position d'interfluve et constitue un rideau végétal important pour la perception paysagère du secteur et joue également un rôle non négligeable pour la biodiversité locale.

Secteur Puy La Betoulle – PLAN APRES



5. Conclusions

La présente révision allégée s'inscrit dans le cadre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 23 Septembre 2015.

La présente procédure est soumise à la nécessité d'une demande d'examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale. Elle est également soumise à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers). Ces 2 institutions donneront un avis sur le bienfondé de la demande. La première au regard du respect de l'environnement, la seconde au regard du respect de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU

- Documents graphiques 4b1 et 4b2