

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de ROYERES

REVISION ALLEGEE n°2 – Secteur LES CATHERINES

**ELEMENTS D'INFORMATION  
COMPLEMENTAIRE TRANSMIS A  
L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DANS  
LE CADRE DE L'EXAMEN AU CAS PAR CAS**

*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 .....	3
3. Le contexte .....	3
4. Présentation du projet .....	4
5. Conclusions.....	7
6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU .....	7

## 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, le PLU doit de nouveau être modifié.

La présente notice explicative concerne la réalisation de la révision allégée n°2 permettant d'une part le classement en zone UB de la zone 1AU aux Catherines qui a complètement été urbanisée, puis de l'agrandir sur 700m<sup>2</sup> sur une zone agricole, afin de permettre la réalisation d'une dernière construction qui finirait l'urbanisation du secteur.

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°2 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°2 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.

### 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 mis à disposition du public lors de l'enquête publique.

## 2. Les objectifs de la révision allégée

L'objectif principal de la révision est de pouvoir étendre légèrement la limite de la zone 1AU actuel afin de permettre la réalisation d'une construction supplémentaire. Lors de la réalisation du PLU en 2006, la limite de la zone 1AU avait été tirée en s'alignant sur les limites de la commune.

Aujourd'hui, la zone 1AU accueille 8 constructions neuves. La présente révision permettra de transformer ce secteur de 1AU en UB.

Le découpage des parcelles fait qu'il reste un bout de parcelle qui ne permet pas la réalisation d'une construction supplémentaire, or cette parcelle fait l'objet d'une demande. La commune souhaite donc pouvoir légèrement mordre sur la parcelle classée A adjacente afin de dégager 700m<sup>2</sup> à classer en zone UB et ainsi terminer l'aménagement de ce secteur.

En menant à bien cette procédure, la commune poursuit les engagements qu'elle s'était fixée 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 »,

## 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 17km<sup>2</sup>, 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 Territorial (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<sup>ème</sup> 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

*Visualisation du secteur concerné*



Le PLU approuvé en 2006, avait classé la parcelle 1244 en zone agricole. Ce terrain jouxte une zone classée 1AU, soit à urbaniser à court terme, qui, aujourd’hui est pratiquement entièrement aménagées. Cinq constructions ont été récemment construites. Il reste un bout de parcelle qui n’est pas suffisant pour permettre la réalisation d’une sixième construction.

Le terrain agricole adjacent présente une disponibilité immédiate.

Cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC de 2015, mais est actuellement utilisée pour des cultures (céréales).

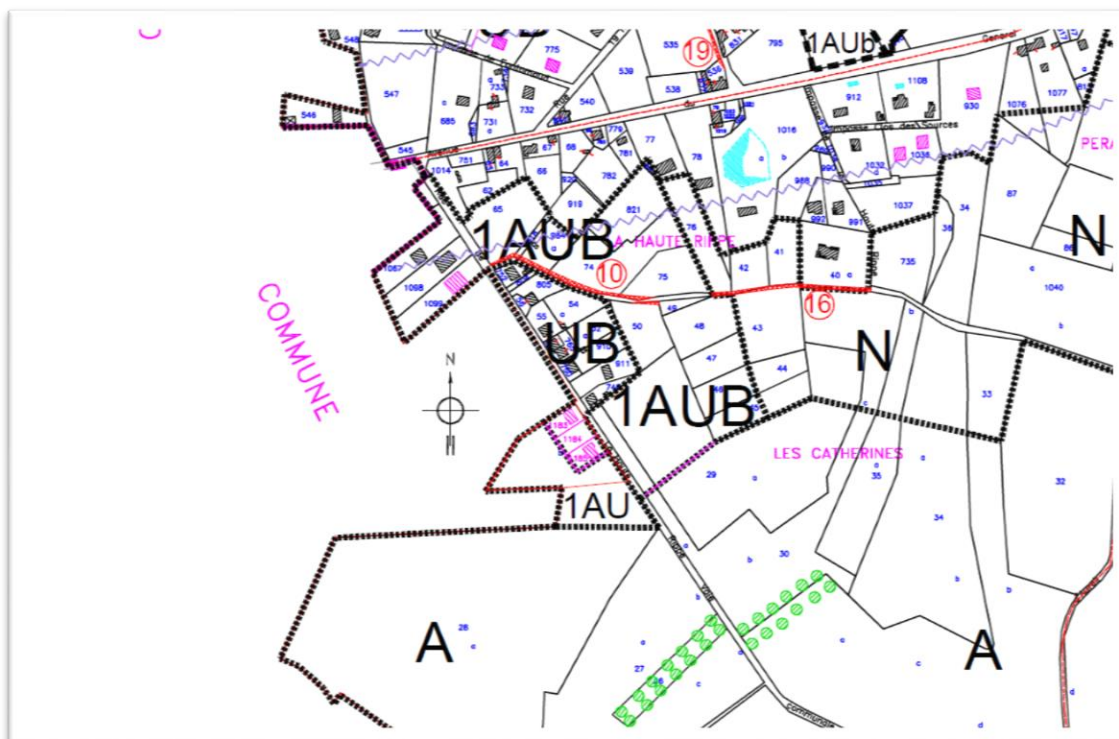
La demande de la commune porte sur le reclassement de 700m<sup>2</sup> de la zone A à rattaché à la zone 1AU afin de terminer l'aménagement de ce secteur. Ce reclassement ne remet pas en cause le fonctionnement de l'ilot agricole adjacent.

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 SATES confirment un bon rendement de traitement de l'eau. Aucune extension de réseau ne sera nécessaire.

Le secteur est déjà alimenté par le réseau eau potable donc il n'y a aura pas besoin de faire une extension du réseau.

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

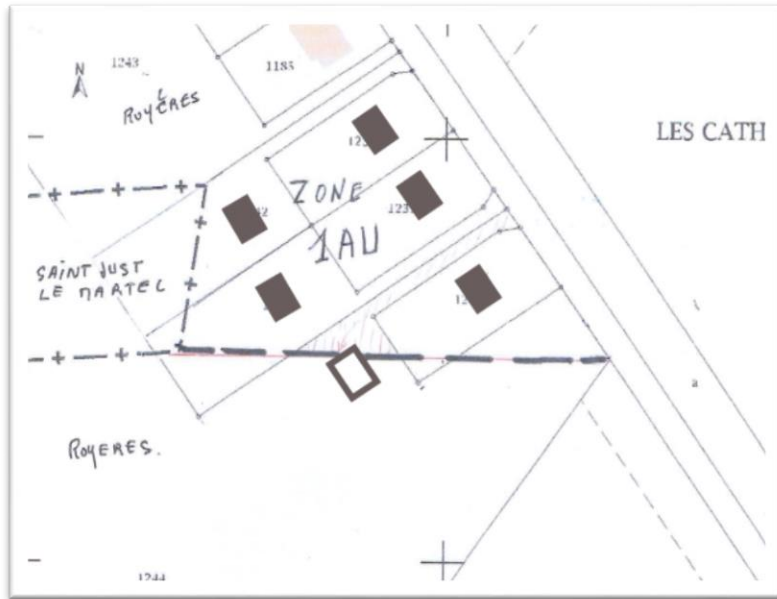
#### Secteur Les Catherines – PLAN AVANT



Extrait du PLU de 2006

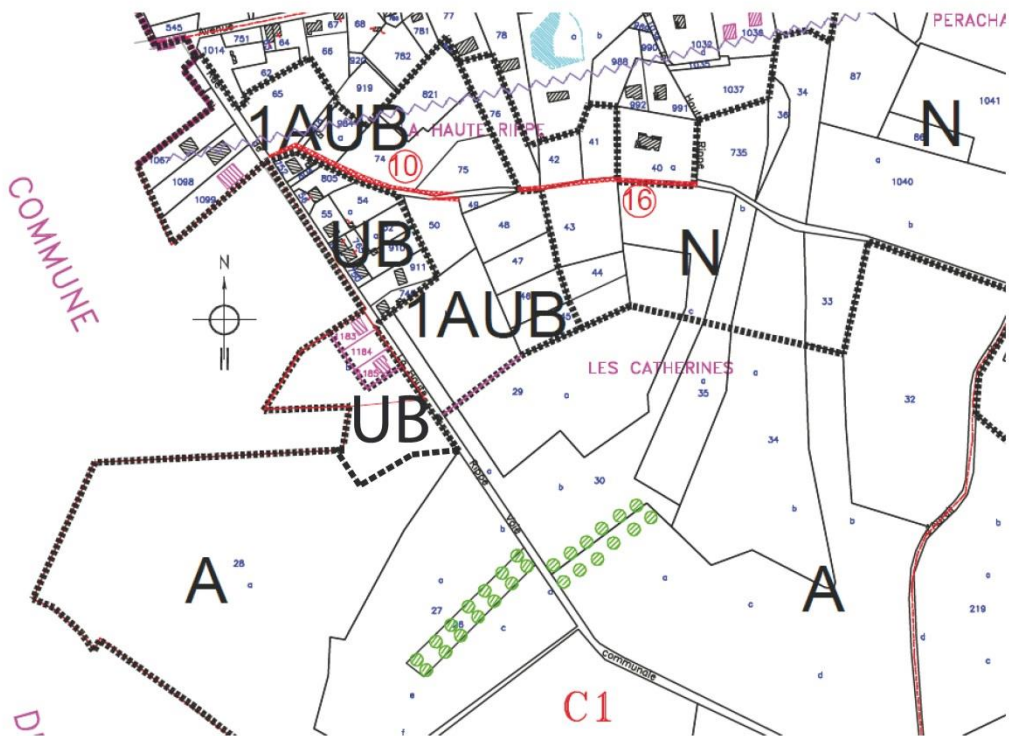


Illustration de la demande



Sur ce plan cadastral récent, les rectangles noirs représentent les constructions existantes et le rectangle vide le projet objet de la présente demande de révision du PLU de la commune.

Secteur Les Catherine – 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 qui donnera un avis sur le bienfondé de la demande au regard de la prise en compte et du respect de l'environnement.

## 6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU

- Documents graphiques 4b1 et 4b2