

# Commune de FEYTIAT

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 14 MAI 2012

## NOTICE DE PRESENTATION

### **Modification du PLU n°4 : Reclassement d'une partie de la zone U2 en zone U1**



*Délibération de lancement de la modification n°4 par le Conseil  
Communautaire le **18/12/2019***

*Approbation de la modification n°4 par délibération du  
Conseil Communautaire le **04/03/2021***



VU ET APPROUVE LE 4 MARS 2021



## SOMMAIRE

1° Champ d'application de la modification-----	p.3
2° Procédure réglementaire de la modification-----	p.4
3° Objet de la modification-----	p.5-6
4° Justifications de la modification-----	p.7-11

# 1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

## ○ Procédure de la modification

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L.153-36 et suivants et L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme (ordonnance n°2019-1174 du 23/09/15) ; Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Considérant que cette évolution relève du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux

naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances

4° Soit d'ouvrir 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. »

Considérant que le projet de modification :

- Est compatible avec le PADD ;
- Réduit une zone urbaine.

Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme

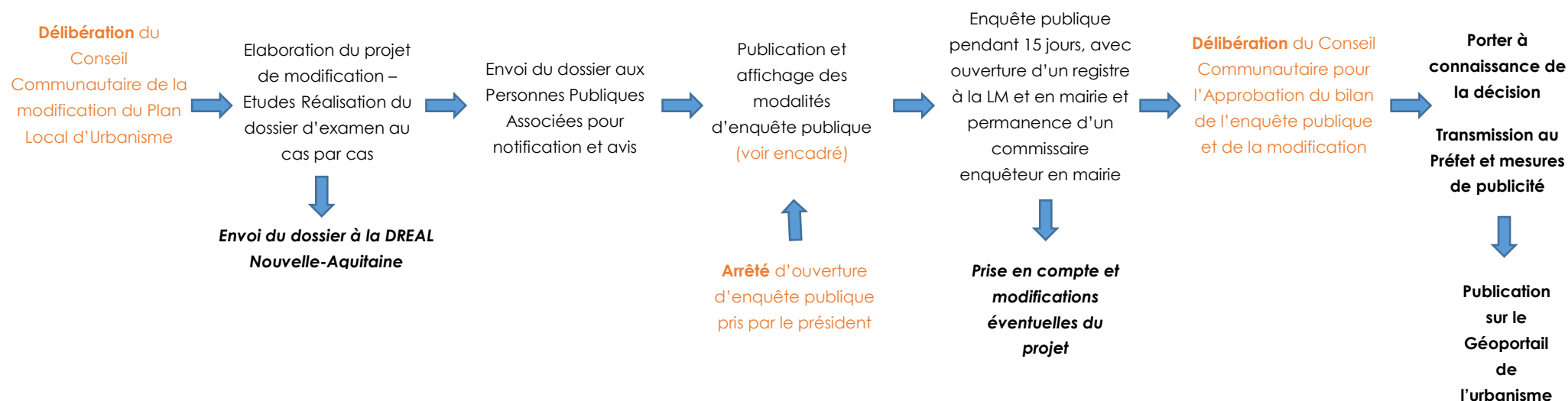
La modification n°4 du PLU porte sur le point suivant :

- Reclasser une zone urbaine U2 en zone urbaine U1.

Seuls le règlement graphique est concerné par cette modification n°4. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement écrit et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 2° PROCEDURE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION

### ○ Synthèse du phasage de la modification



\*Publication d'un avis au public dans deux journaux : 1ère parution : 15 jours au moins avant l'enquête publique et 2ème parution : dans les 8 premiers jours

\*Affichage à la LM, en mairie et sur le terrain 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique.

### **3° OBJET DE LA MODIFICATION**

La commune de Feytiat a la volonté de reclasser une zone urbaine U2 (zone urbaine mixte d'habitat et de services, en centre-ville et dans les villages importants, à densité forte) en une zone urbaine U1 (zone urbaine mixte d'habitat et de services, dense située en centre-ville) afin d'implanter une maison médicale.

Cette maison médicale permettra d'accueillir une vingtaine de praticiens, soit 5 médecins, 6 kinésithérapeutes, 4 infirmiers, un dentiste, un orthophoniste et un podologue.

Cette volonté de mutualisation permettra un travail en synergie de ces différents professionnels médicaux, une meilleure visibilité de leur activité et une bonne fonctionnalité de l'espace (partage de l'espace de stationnement, accessibilité PMR,...).

Le projet de cette construction est d'environ 800m².

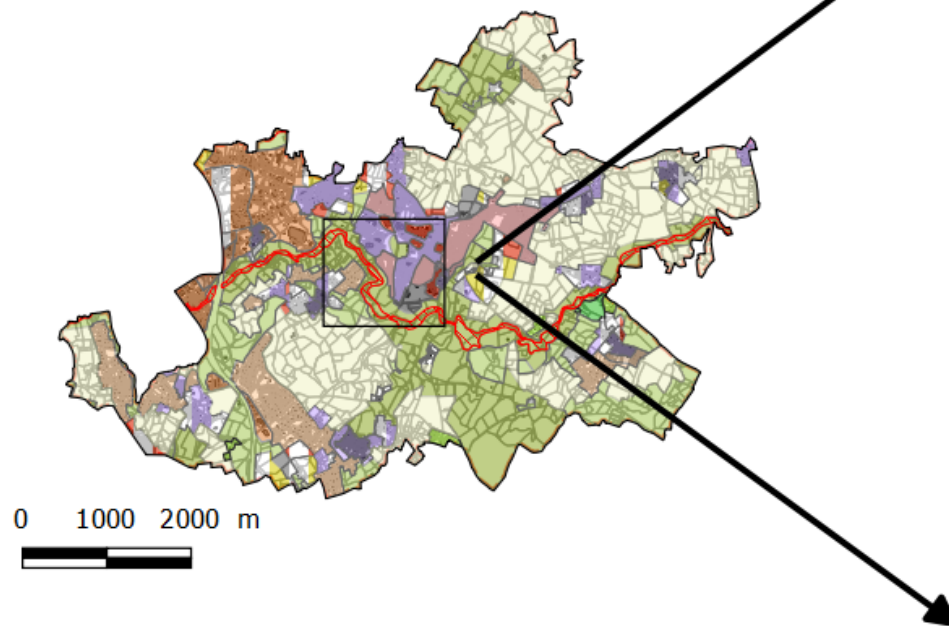
**Cependant, la zone U2 interdit :**

- **« Les commerces, services, bureaux ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500m² ».**

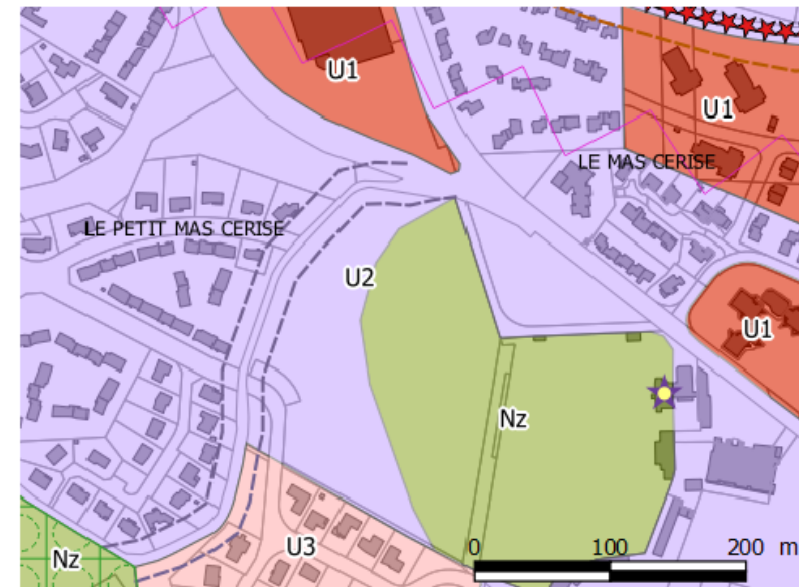
**Afin de pouvoir accueillir ce projet, la zone U2 doit être reclassée en zone U1 qui autorise :**

- **« Les constructions à usage d'activité et les installations classées nécessaires à la vie du bourg sous réserve que :**
  - *Leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, circulations, stationnements...) ;*
  - *Elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirables la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;*
  - *Les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs. »*

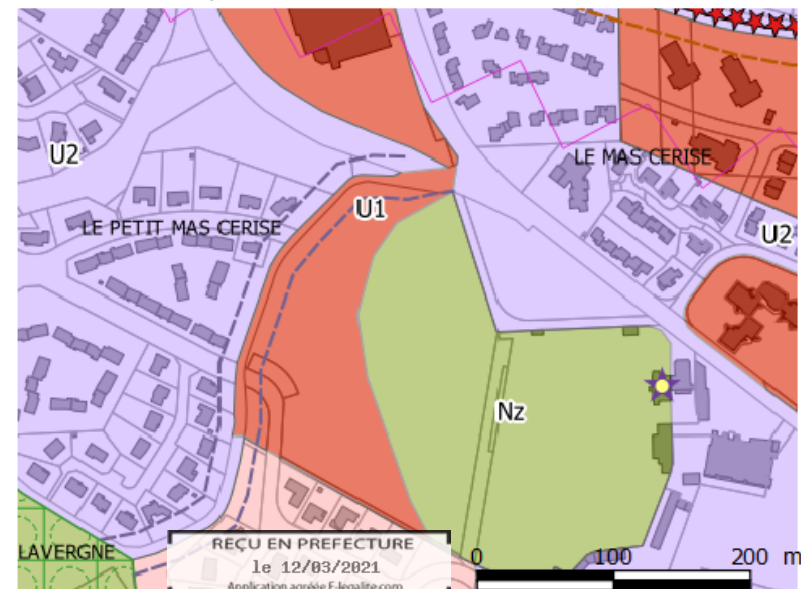
## EVOLUTION AVANT/APRES



Zonage avant évolution. Surface de la zone U1 : 2,11 ha



Zonage après évolution. Surface de la zone d'évolution : 2,07 ha  
Surface de la U1 après évolution : 4,18 ha



REÇU EN PREFECTURE  
le 12/03/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-087-248719312-20210304-DL2120645H1



## 4° JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

### ○ Contexte du site



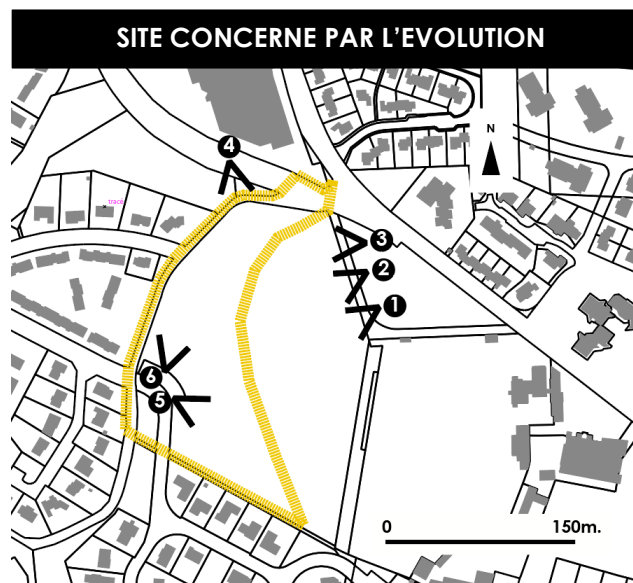
Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020



Source : LM-DTAE-2020

## ○ Impacts sur les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD de la commune de Feytiat s'affirme autour 6 orientations :

- Renforcer le centre de Feytiat en confortant les services, les commerces et les équipements à proximité ;
- Permettre un développement harmonieux de l'habitat ;
- Veiller à la préservation du cadre de vie, en respectant la qualité paysagère des espaces naturels urbains et périurbains ;
- Protéger les espaces agricoles afin d'assurer le maintien de ces activités ;
- Encadrer le développement des activités économiques, dans le souci d'un développement durable équilibré assurant le maintien de l'emploi en prévoyant des possibilités d'évolution des activités artisanales, commerciales et industrielles en partenariat avec la communauté d'agglomération ;
- Faciliter les accès à Feytiat et mettre en place une politique de déplacement raisonnée.

Le volet équipements et services est développé dans l'orientation 1 : « Renforcer le centre de Feytiat en confortant les services, les commerces et les équipements à proximité. » Plus précisément, il s'intègre à l'action : *Conforter les équipements de service, les implantations commerciales pour renforcer l'intérêt du centre-bourg et obtenir une véritable synergie.*

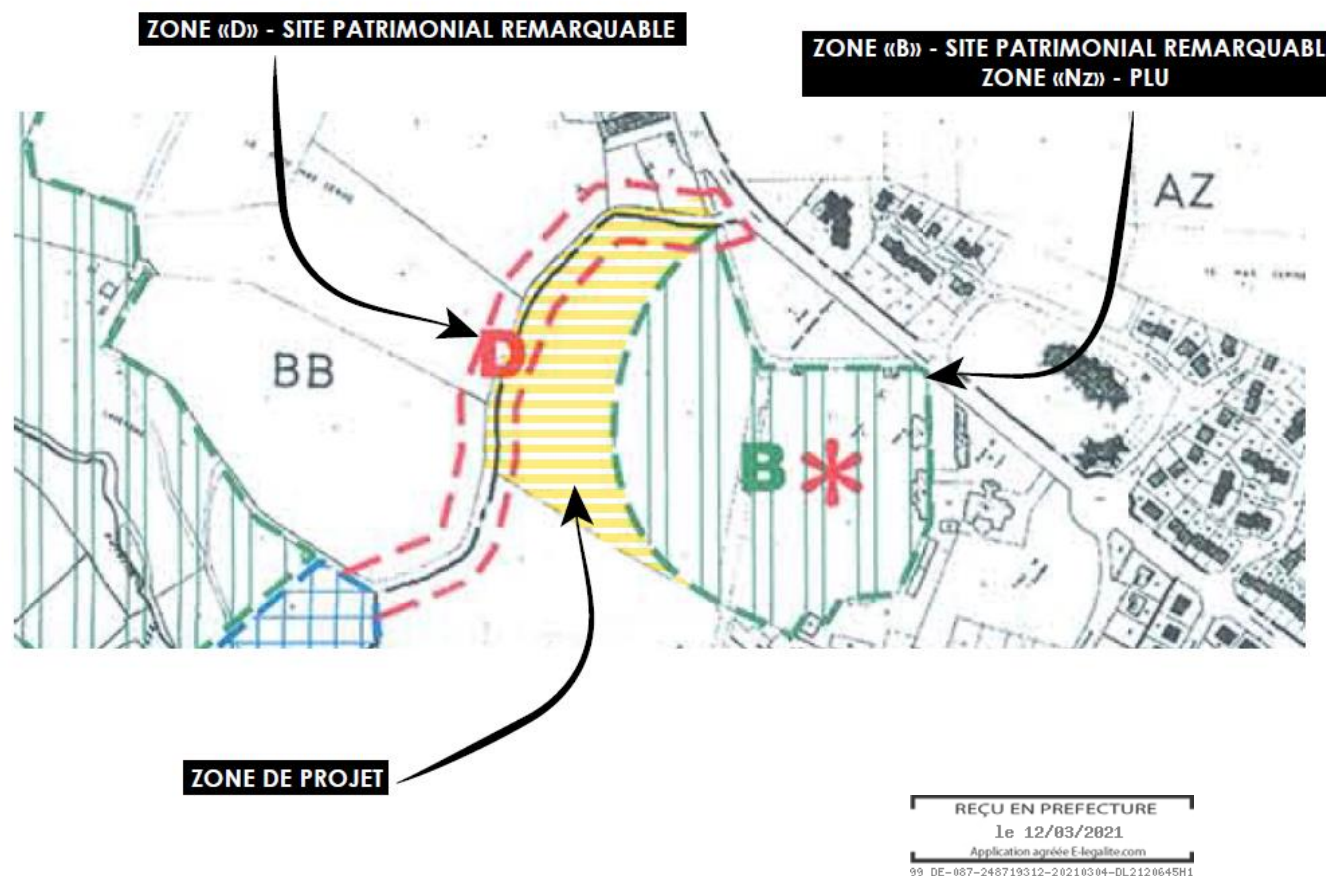
Ainsi la modification engagée permettant de faire évoluer une zone urbaine U2 en en zone urbaine U1 afin d'accueillir une maison médicale s'intègre pleinement dans le PADD du PLU de la commune de Feytiat.



## ○ Volet paysage et environnement

Le projet se situe en centre-bourg à proximité de l'hôtel de ville (voir ci-avant le contexte du site). Une partie est située dans la zone D de l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dorénavant appelé Site Patrimonial Remarquable (SPR). La zone D correspond aux cheminements piétons. De plus, l'accès de la maison de santé se réaliserait dans la zone Nz, c'est-à-dire une zone Naturelle liée au Site Patrimonial Remarquable (classée en zone « B » dans le règlement du SPR). L'architecte des Bâtiments de France (ABF) devra être consulté dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. L'ABF a été associé et recommande un seul accès véhicules et piétons afin d'impacter le moins possible les plantations existantes. Si besoin, des plantations devront être réimplantées après travaux.

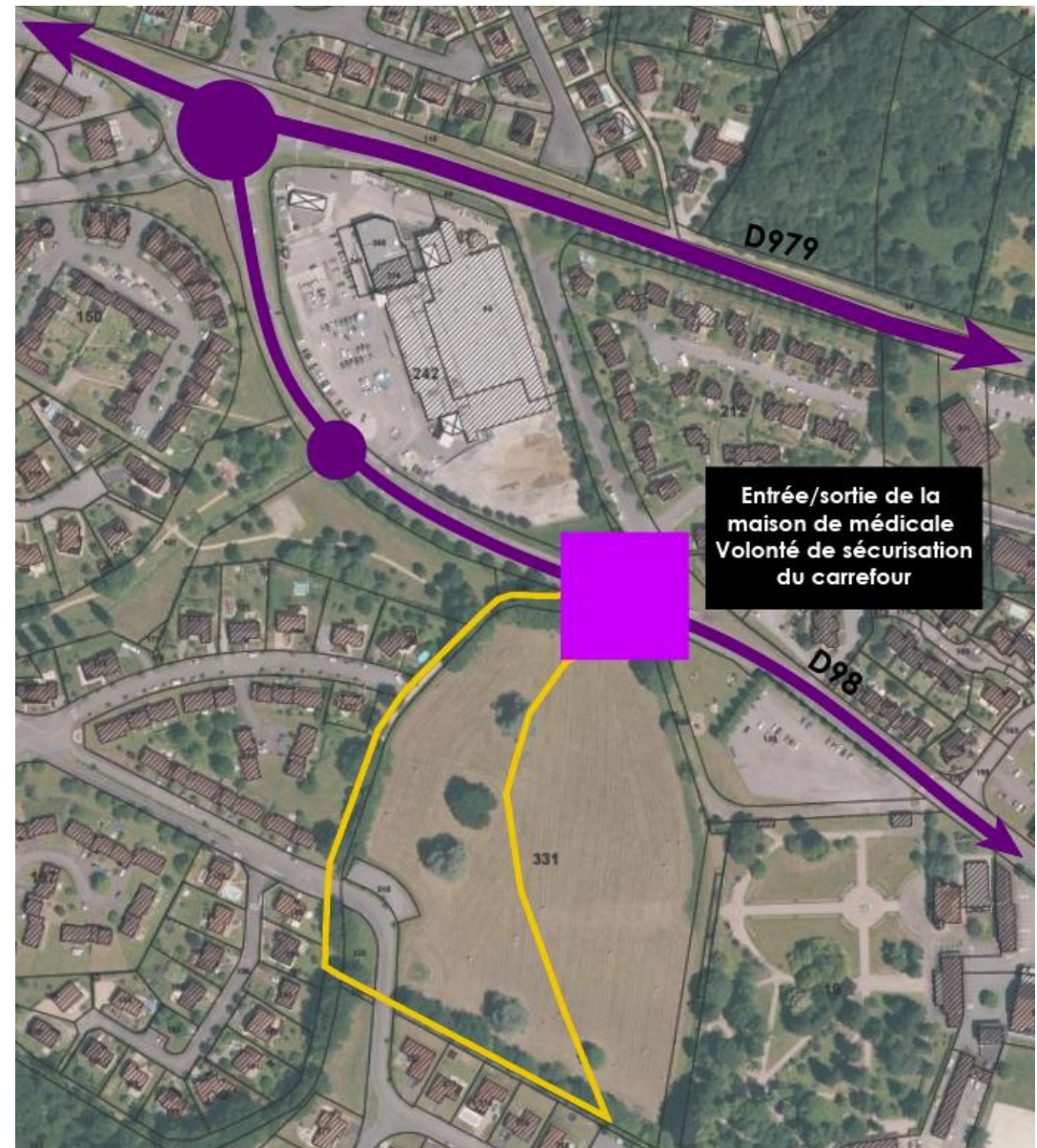
Les éventuels impacts sur le patrimoine paysager seront pris en compte. Les impacts avaient déjà été évalués en vue de son classement initial en zone urbaine U2.



## ○ Volet accessibilité

L'accès à la zone se fera en une seule entrée-sortie sur la Départementale 98. Le Conseil Départemental a été associé au projet. Au vu du flux de véhicule, il préconisera, lors de l'autorisation d'urbanisme, une sécurisation du carrefour par un aménagement routier de type « tourne à gauche ». Les liaisons douces seront maintenues.

FUTUR CARREFOUR A AMENAGER



## ○ Volet réseaux

Il existe des réseaux séparatifs (eaux usées et eaux pluviales) rue François Mitterrand et rue d'Allemagne) situés à proximité de la parcelle à aménager.

Concernant la gestion des eaux pluviales, elles devront être gérées à la parcelle. Elles devront faire l'objet d'une régulation avant rejet au réseau suivant les prescriptions du zonage eaux pluviales en vigueur. Il conviendra de vérifier la présence d'un exutoire en capacité de recevoir les eaux à l'aval du projet.

Concernant les eaux usées, les réseaux rejoignent le collecteur d'assainissement le long de la Valoine puis la station d'épuration principale de Limoges en capacité d'accueillir ces eaux usées supplémentaires.

Concernant l'eau potable et la sécurité incendie, c'est le Syndicat Vienne Briance Gorre qui a la compétence.

Il existe des écoulements d'eaux souterraines issues de drains ou de puits au niveau des parcelles bâties BB0232 qu'il conviendra de prendre en compte pour l'aménagement de la parcelle. La présence de droits d'eau sera à vérifier.

Pour rappel, cette parcelle a toujours été destinée à l'urbanisation dans le PLU en vigueur. Les impacts éventuels sur les réseaux avaient déjà été évalués.