

# Commune de FEYTIAT

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 14 MAI 2012

## NOTICE DE PRESENTATION

### **Modification simplifiée du PLU n°6 : Modification de l'OAP du secteur « Le Chazaud » et suppression de l'emplacement réservé n°22**



*Délibération de lancement de la modification simplifiée n°6 par le  
Conseil Communautaire le **18/02/2020***

*Approbation de la modification simplifiée n°6 par délibération du Conseil  
Communautaire le **17/11/2020***



VU ET APPROUVE LE 17 NOVEMBRE 2020



## SOMMAIRE

- 1° Champ d'application de la modification simplifiée-----p.3-5**
- 2° Nature et objet de la modification simplifiée présentée-----p.6-14**
- 3° Orientation d'Aménagement et de Programmation : Le Chazaud-p.15-19**
- 4° Notice de présentation : La Plagne-----p.20-22**

# 1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Feytiat a été approuvé le 14 mai 2012.

L'approbation du PLU de Feytiat a fixé l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la zone AU1a secteur « Le Chazaud ». Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'y faciliter l'implantation de logements.

## ○ Procédure de la modification simplifiée

Considérant qu'il est ainsi 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 ces adaptations relèvent 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 cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée, article L.153-45 : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans les cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure

simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que le projet d'évolution :

- Est compatible avec le PADD ;
- Ne majore pas de plus 20% les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine.

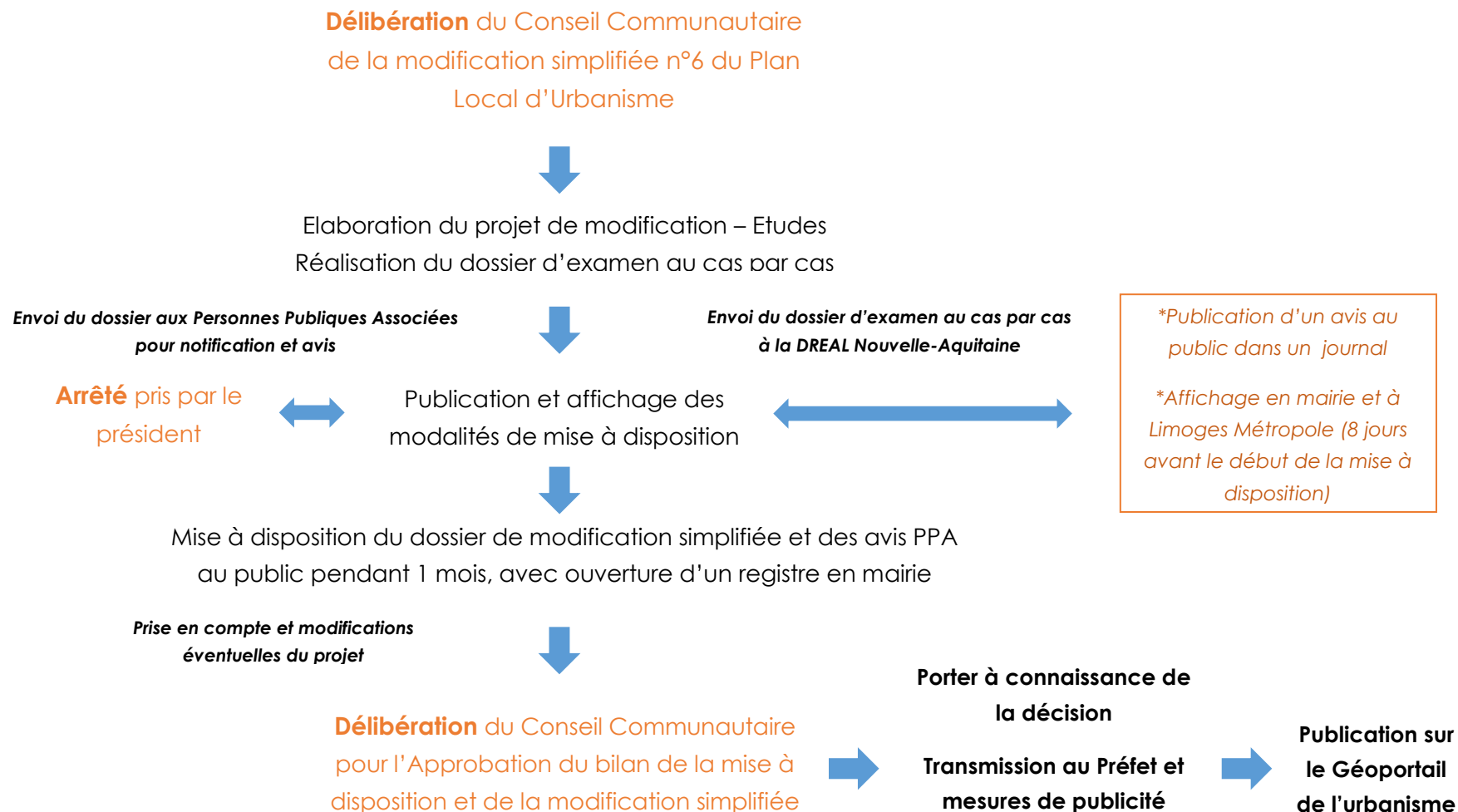
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification simplifiée n°6 du PLU porte sur les points suivant :

- Modification de l'OAP « Le Chazaud » ;
- Suppression d'un emplacement réservé.

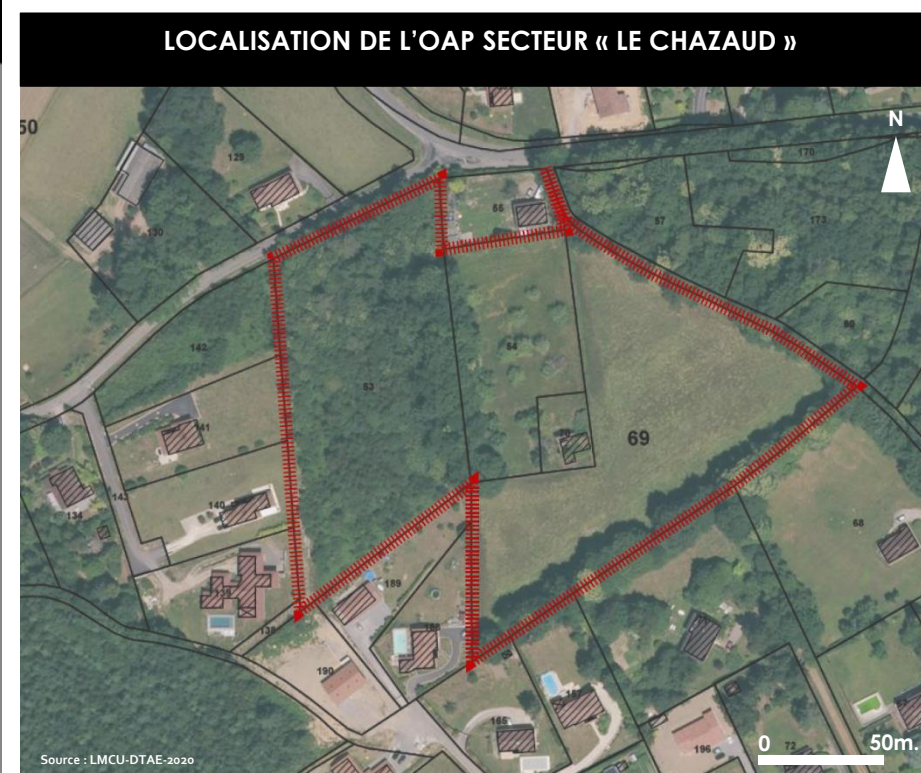
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique sont concernés par cette modification simplifiée n°6. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement écrit.

## ○ Phasage de la modification simplifiée



## 2° NATURE ET OBJET DE LA MODIFICATION PRESENTEE

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en mai 2012, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur « Le Chazaud » a été prescrite dans le but d'urbaniser des terrains selon un plan d'aménagement global.





## ○ Reportage photographique



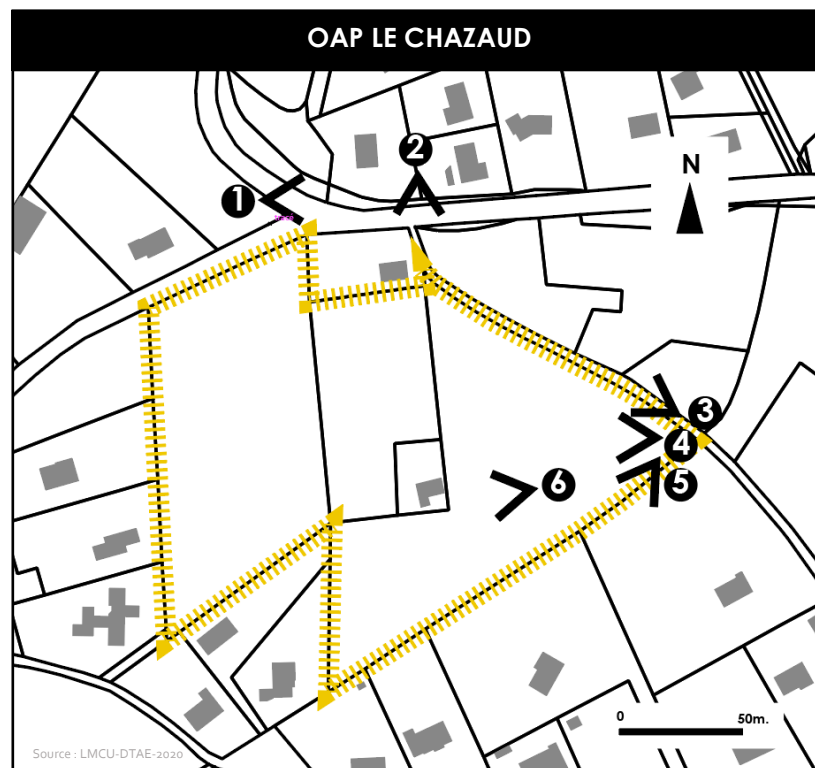
Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020



Source : LMCU-DTAE-2020

## ○ Modifications apportées

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en mai 2012, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur « Le Chazaud » a été prescrite dans le but d'urbaniser des terrains selon un plan d'aménagement global.

Parmi les orientations de l'OAP, figure plusieurs éléments d'aménagement notamment les voies primaires et secondaires avec leurs accès et les liaisons piétonnes.

Au vu du plan d'aménagement global de l'OAP en état actuel, l'aménagement ne peut se réaliser. La voie principale est desservie par le chemin « de La Plagne ». Un emplacement réservé avait été inscrit afin de réaliser l'élargissement.

Or, cet aménagement est compromis car le propriétaire n'est pas vendeur.

Afin de permettre l'urbanisation de cet espace l'OAP doit évoluer. L'emplacement réservé n°22 en lien avec l'aménagement de la voie est supprimé.

Les continuités piétonnes sont repensées au vu de la modification des accès et des voies primaires.

Un élément patrimonial a été identifié et sera protéger (un puit).

Un boisement était anciennement présent à l'EST de la parcelle (identifié en réservoir de biodiversité de type boisé) mais il a été récemment abattu. Un espace vert à créer sera intégré à l'OAP. Ce dernier permettra de créer un écran végétal entre la voie et les constructions (limitation des nuisances, meilleur infiltration des eaux pluviales, participation au maintien de la biodiversité,...).

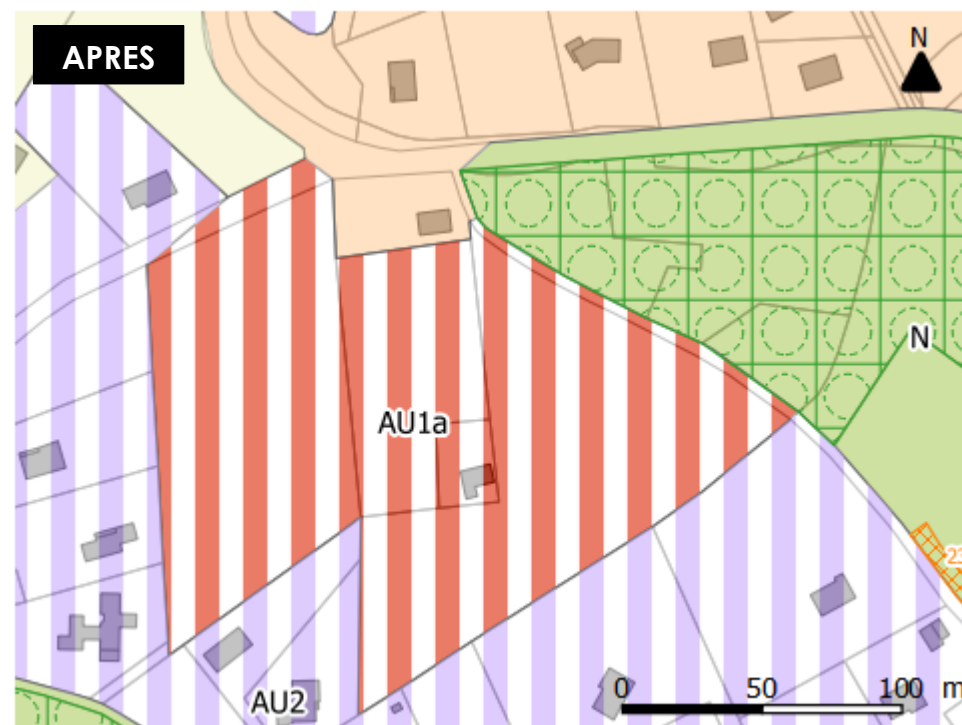
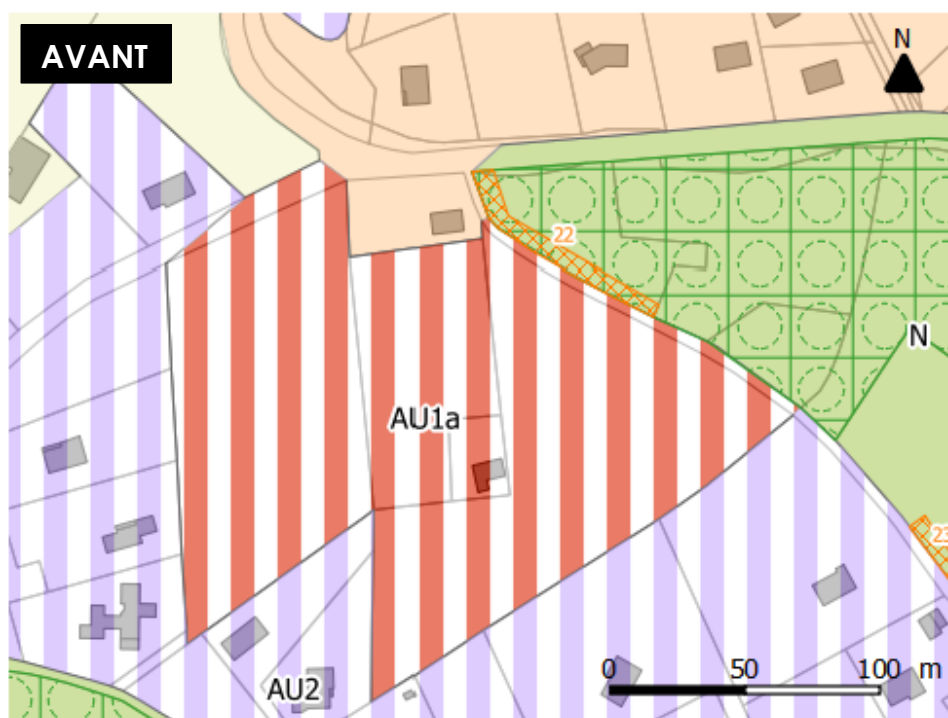
L'ensemble des OAP du PLU de la commune de Feytiat possède un schéma d'aménagement accompagné de principes d'aménagements développés au sein d'une notice de présentation. Dans cette notice de présentation, le secteur du Chazaud est intégré à un autre secteur, celui de La Plagne.

Pour une meilleure lisibilité, le secteur du Chazaud sera dissocié et bénéficiera d'une notice de présentation spécifique. La notice de présentation du secteur de La Plagne est mise à jour.

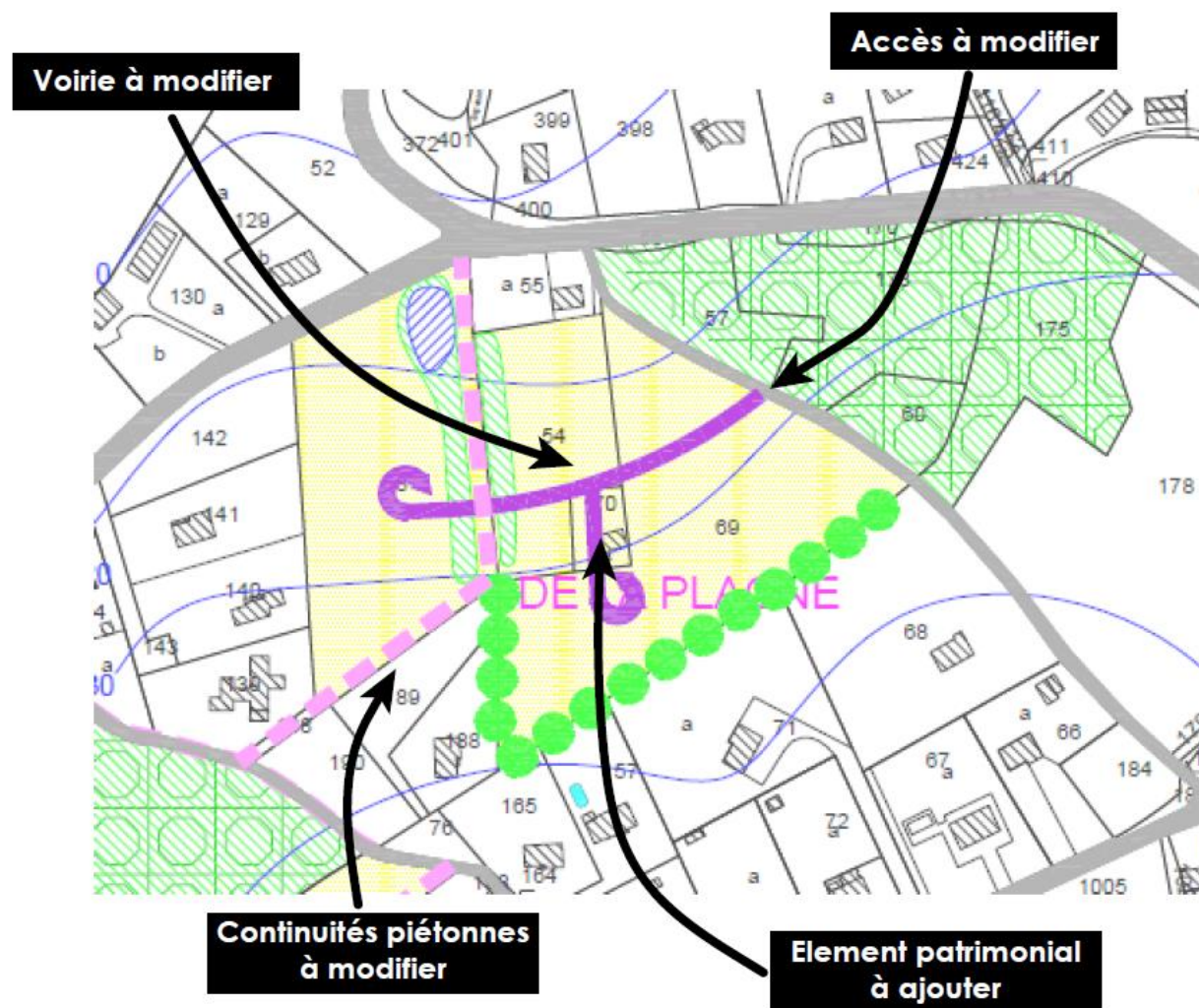


- Modifications sur le règlement graphique et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Voici la modification qui sera apportée à l'emplacement réservé n°22, lié à l'aménagement du secteur :



Voici les modifications qui seront apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Le Chazaud » :



REÇU EN PREFECTURE

le 26/11/2020

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-087-248719312-20201117-DL2020222H1

## • Justifications suite à la mise à disposition du public

- **Avis du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges (SIEPAL) :** Le bureau syndical a émis un avis réservé sur la modification simplifiée n°6. En effet, la suppression de la haie vient à l'encontre de l'orientation 98 du projet de SCoT qui prévoit de préserver au maximum les éléments naturels.

Ainsi, afin de ne pas aller à l'encontre des orientations du SCoT, la haie sera à préserver dans le schéma et les orientations de l'OAP du Chazaud.

De plus, il rappelle la nécessité de se rapprocher des objectifs de densité du projet de SCoT soit de 20 logements par hectare sur la commune de Feytiat. Il avait été proposé une densité de 5 logements par hectares dans l'OAP du Chazaud. La commune de Feytiat et Limoges Métropole – Communauté urbaine souhaitent tendre vers les 20 logements par hectare demandé par le SCoT.

Cependant, plusieurs problématiques sont soulevées :

- Comme indiqué dans l'OAP du Chazaud modifiée, la surface aménageable connaît une forte topographie avec une pente allant de 12 à 15%. Une densité importante avec une telle topographie, peut générer des problèmes de ruissellement et donc des problèmes de gestion des eaux pluviales (imperméabilisation des sols importante) ;
- Une densité importante irait à l'encontre de la morphologie urbaine environnante (difficulté d'implanter des logements collectifs dans un contexte urbain déjà peu dense, perte de « ruralité », rupture avec l'environnement) ;
- L'assainissement non-collectif géré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), compétence de Limoges Métropole – Communauté urbaine, préconise fortement, des tailles de parcelles minimum de 1000m<sup>2</sup> afin de pouvoir accueillir un assainissement individuel. La surface à urbaniser du Chazaud, ne peut pas être raccordé au réseau d'assainissement collectif, les réseaux n'étant pas à proximité.

Ainsi afin de répondre au projet du SCoT et répondre aux diverses problématiques soulevées au vu contexte de cette zone, la densité à l'hectare a été relevée à 10 logements à l'hectare (voir Notice de présentation et schéma d'aménagement ci-après).

- **Avis de la Chambre d'Agriculture** : La chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet de modification simplifiée n°6 sous réserve d'augmenter le nombre de logements prévus sur le secteur concerné.

Cette remarque a déjà été prise en compte via l'avis du SIEPAL (voir ci-dessus).

- **Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)** : La DDT a émis un avis favorable sous réserve des remarques suivantes :
  - Préserver la haie situé au SUD afin de ne pas être en contradiction avec l'orientation 98 du SCoT ;
  - L'accès à la zone par une zone boisée qui ne paraît pas pertinent ;
  - Augmenter la densité sur la zone afin de prendre en compte les objectifs du SCoT.

La haie va être préservée (voir ci-dessus, avis du SIEPAL). L'accès à la zone se fait par une zone boisée. En effet, cette bande boisée a été préservée afin de donner un cadre de vie de qualité aux futurs habitants et de limiter le ruissellement des eaux au vu de la topographie du secteur. L'aménagement et la sécurité de l'accès seront examinés lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Cependant, afin de faciliter la visibilité des automobilistes, la bande boisée peut évoluer en espace vert qui permet de répondre à l'ensemble des fonctions émises ci-avant.

La densité de la zone est augmentée (voir ci-dessus, avis du SIEPAL).