



Réalisé par

G2C environnement

316 Rue Henry Becquerel

11 400 CASTELNAUDARY

Eveilleur d'intelligences environnementales

COMMUNE D'EYJEAUX
DEPARTEMENT DE LA HAUTE Vienne

REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1- RAPPORT DE PRESENTATION

Signature et cachet de la mairie :



Identification du document

Élément		
Titre du document		
Nom du fichier	EYJEAUX Révision Simplifiée.doc	
Version		
Rédacteur		
Vérificateur		
Chef d'agence		



Avant propos.....	4
1. Préambule.....	5
2. Le choix de la procédure.....	5
3. 2. La procédure de révision simplifiée.....	6
les projets d'extension des zones constructibles.....	7
1. Extension mineure de la zone U3 de Mas Gauthier.....	8
1.1. Objet.....	8
1.2. Localisation.....	8
1.3. L'occupation des sols.....	10
1.4. Les dispositions réglementaires.....	12
1.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole.....	12
2. L'extension de la zone U3 de la Valade.....	13
2.2. Localisation.....	13
2.3. L'occupation des sols.....	15
2.4. Les dispositions réglementaires.....	17
2.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole.....	19
3. Extension d'un secteur de la zone U2.....	20
3.1. Objet.....	20
3.2. Localisation.....	20
3.3. L'occupation des sols.....	21
1.1. Les dispositions réglementaires.....	22
1.2. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole.....	22



AVANT PROPOS



1. PREAMBULE

Lors de la séance du 12 octobre 2010, au Conseil Municipal, il a été décidé de prescrire la révision simplifiée du PLU approuvé le 31 mai 2007.

Lors de la séance du 14 décembre 2010, au Conseil Municipal, une nouvelle délibération est venue compléter la précédente dont tous les termes restent inchangés.

La présente révision simplifiée du PLU de Eyjeaux a plusieurs objets :

1. procéder à une extension mineure de la zone U3 du Mas Gauthier en raison de la mise en place récente de réseaux d'eaux et d'électricité sur le secteur ;
2. procéder à une extension mineure de la zone U3 et à son transfert en zone AUct de la Valade en raison notamment de la création de l'assainissement collectif sur le secteur ;
3. procéder à une extension mineure de la zone U2 dans le bourg pour permettre le développement de l'activité économique d'un artisan.

La révision portera ainsi sur la modification du zonage du PLU actuellement en vigueur de Eyjeaux.

2. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

« Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

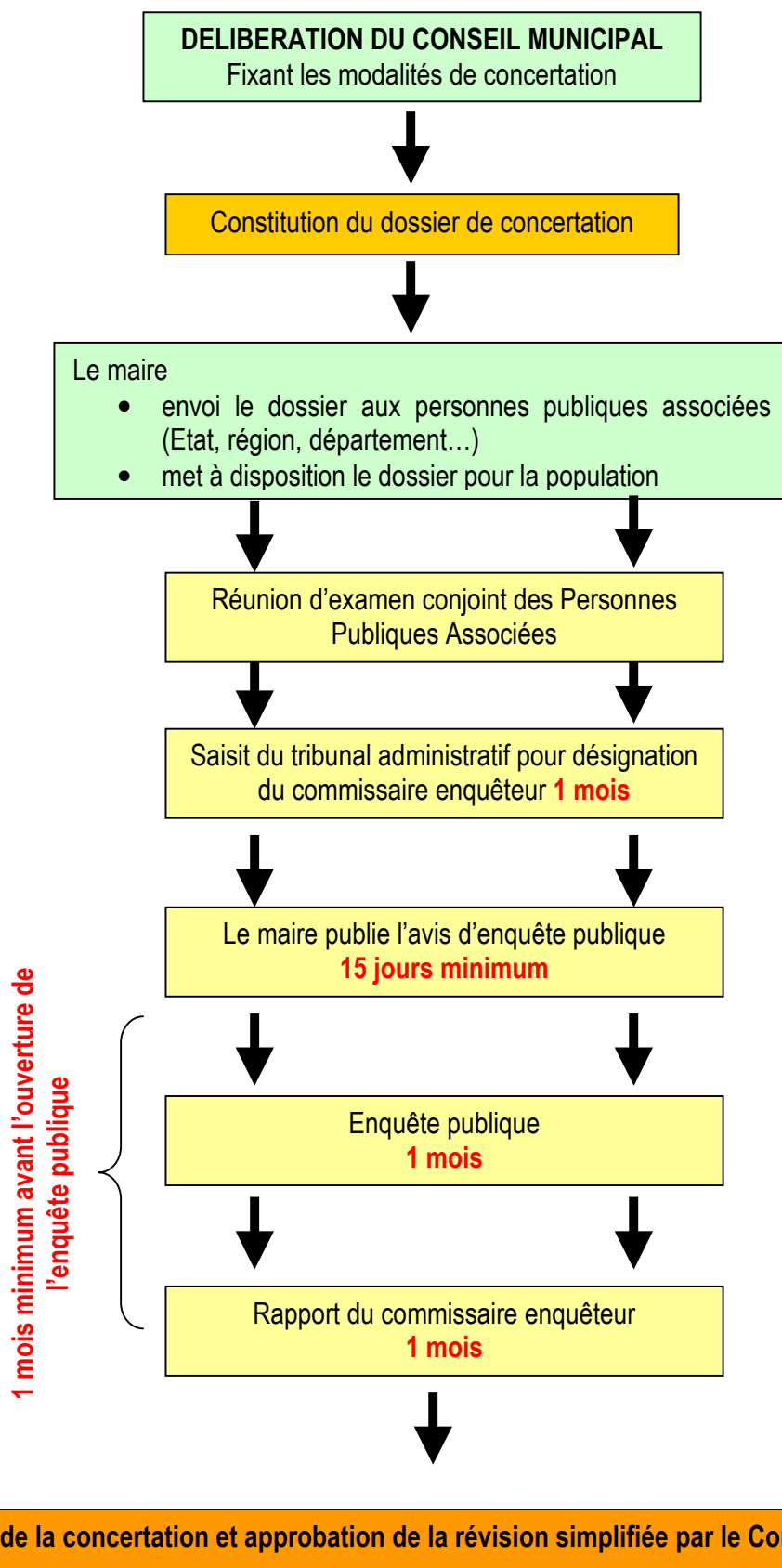
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

La procédure de révision simplifiée répond donc aux objectifs de la municipalité au regard d'un projet d'extension des zones constructibles pour les objets 1, 2 et 3 de la présente révision simplifiée.



3. 2. LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Présentation des étapes à suivre dans la procédure de révision simplifiée :





LES PROJETS D'EXTENSION DES ZONES CONSTRUCTIBLES



1. EXTENSION MINEURE DE LA ZONE U3 DE MAS GAUTHIER

1.1. Objet

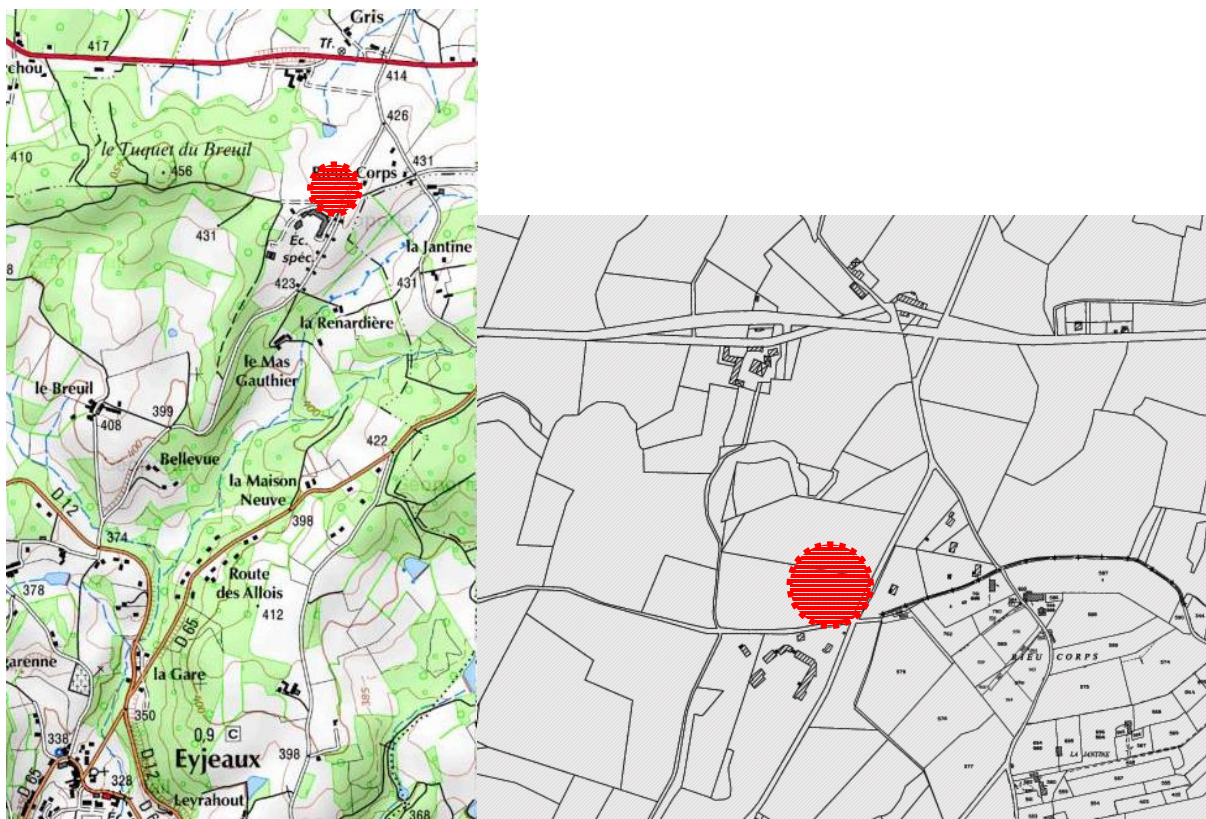
La modification a pour objet d'étendre la zone U3 de Mas Gauthier sur la parcelle n°74 actuellement classée en zone agricole A en raison de la mise en place récente de réseaux d'eaux et d'électricité sur le secteur.

1.2. Localisation

Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager

L'objet de la présente révision simplifiée porte sur l'extension de la zone U3 au sud du lieu dit de Mas Gauthier. Il s'agit de la parcelle n°74 – section A1, d'une superficie de 3000 m².

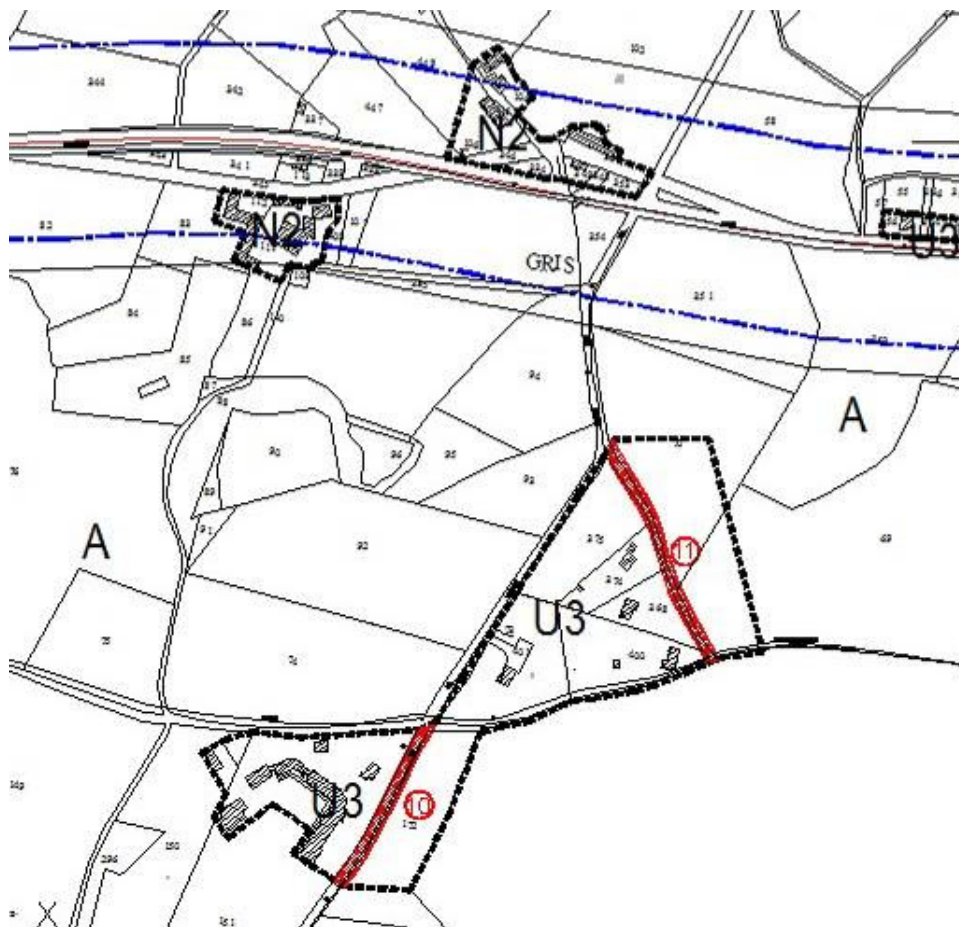
Le secteur se localise au nord est de la commune de Eyjeaux, au croisement de la voie communale n°2 bis reliant Eyjeaux à Aureil par Gris avec le chemin de Boisseuil à Saint-Léonard-de-Noblat. Un massif boisé se trouve à l'ouest du site.





Au regard du zonage du PLU,

Le terrain concerné par la procédure de révision simplifiée est actuellement classé en zone agricole (zone A). Il est encadré à l'Est et au Sud par une zone urbanisée U3.



Zonage avant modification



1.3. L'occupation des sols



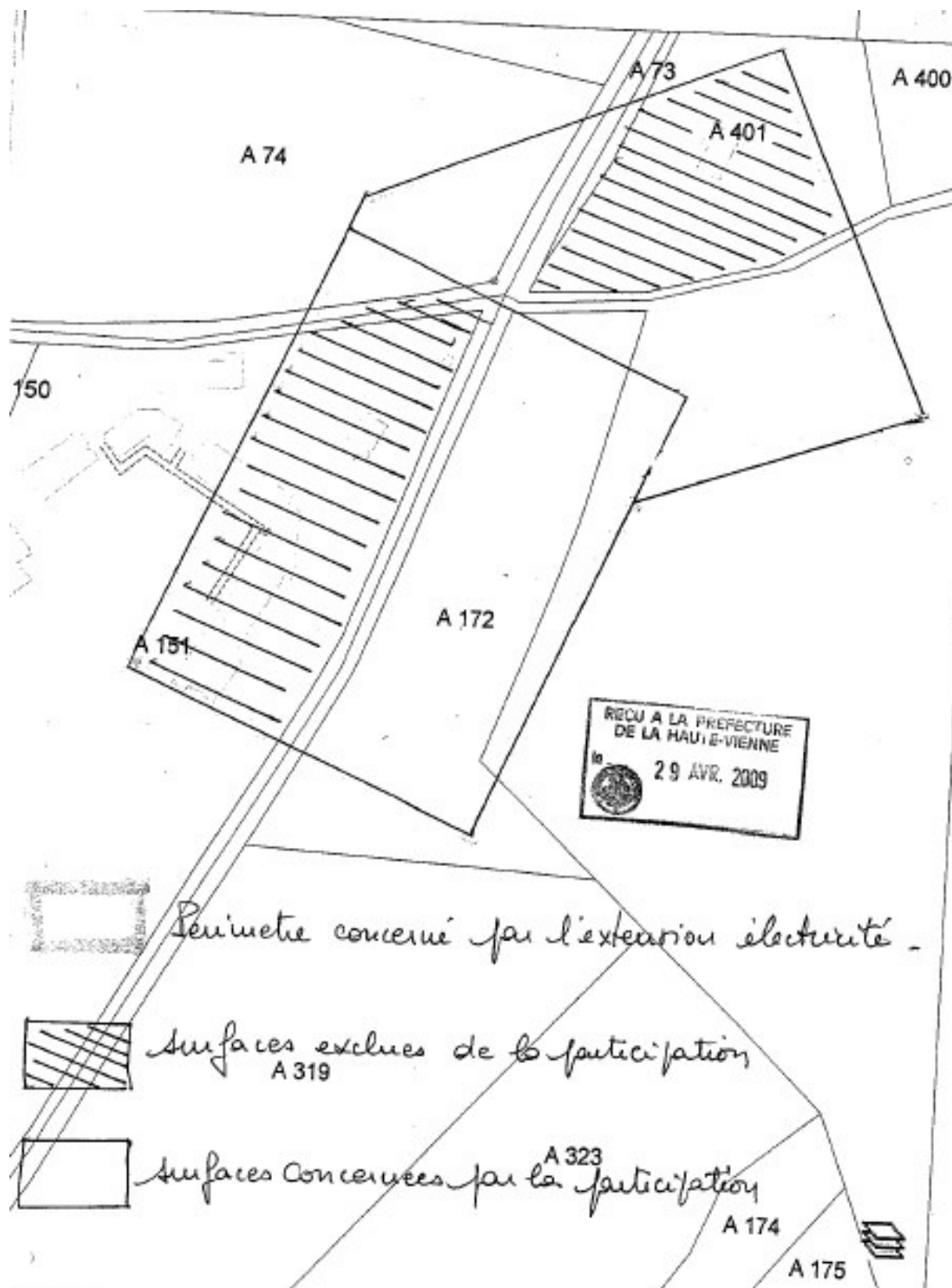
La parcelle étudiée est actuellement représentée par une prairie non exploitée. Aucun bail agricole n'est en cours. Elle est limitrophe au Sud avec un chemin bordé d'une haie bocagère qui la sépare de l'Institut Médico-Educatif René Bonnefond. A l'est, une habitation isolée ainsi que plusieurs fonds de parcelles, se situent de l'autre côté de la voie communale.

Sur le plan topographique, le site d'étude se localise sur la partie haute du versant, à proximité du point le plus haut de la commune. Il domine sur sa partie Nord des espaces agricoles qui permettent d'assurer des vues lointaines sur les paysages environnants.





Le réseau d'eau est présent au droit de la parcelle. Le réseau électrique nécessitait une extension. A cet effet, une PVR a été réalisée afin d'assurer l'extension du réseau électrique. Le plan ci dessous permet de localiser précisément les terrains concernés par la procédure de PVR dont le terrain étudié.



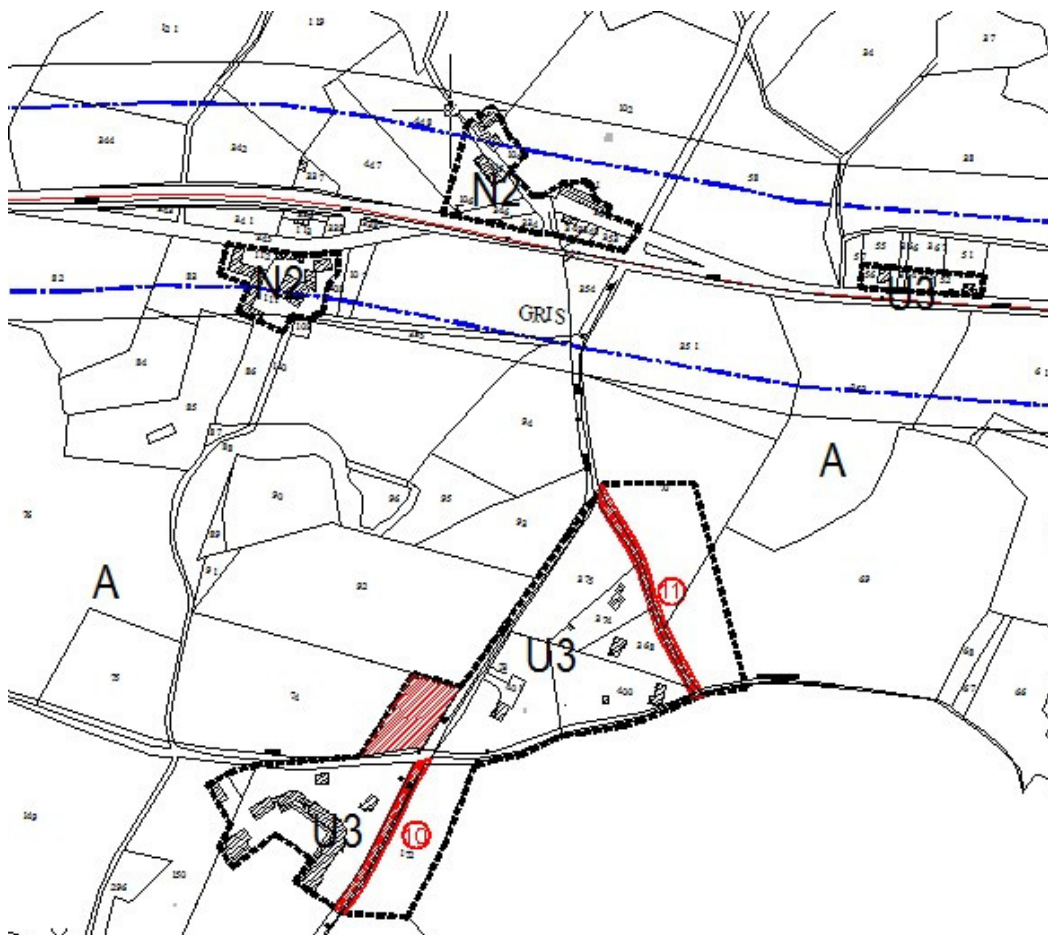


Les dispositions réglementaires

Les modifications apportées au plan de zonage ont été choisies de manière à intégrer la zone avec le bâti existant et l'environnement.

La modification du zonage

Le secteur concerné par la modification, initialement classé en zone agricole A, est intégré dans la zone U3. L'extension de ce secteur U3 présente une superficie de 2 930 m².



Zonage après modification

1.4. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

Compte tenu de l'occupation actuelle des sols (prairie) et de l'environnement urbanisé dans le lequel s'inscrit le site étudié, le transfert de la parcelle en zone U3 constructible n'aura pas d'impact notable sur l'environnement. De plus, la commune n'est pas concernée par des sites NATURA 2000, ni les communes voisines.

Impacts sur l'activité agricole

Le terrain concerné par la modification se situe à l'intersection de deux chemins et de deux secteurs bâtis. Aussi, la valeur agricole de ce terrain est amoindrie par la proximité de ces habitations. Son évolution en zone constructible n'aura donc pas d'effets sur l'activité agricole de la commune.

De plus, ces terrains n'ont pas aujourd'hui d'usage agricole. Ces terrains ne font pas l'objet de bail agricole.



2. L'EXTENSION DE LA ZONE U3 DE LA VALADE

2.1. Objet

La modification a pour objet de transférer une partie de la zone U3 en zone Auct et d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle n°933 – section C2 actuellement classée en zone A afin de maîtriser le développement futur de ce quartier d'habitat et d'encadrer les projets d'urbanisation en cours. La volonté d'ouvrir à l'urbanisation cet espace se justifie en partie par la création d'une nouvelle STEP permettant d'assurer la connexion de ces terrains à l'assainissement collectif. L'extension porte sur une superficie de 1 ha.

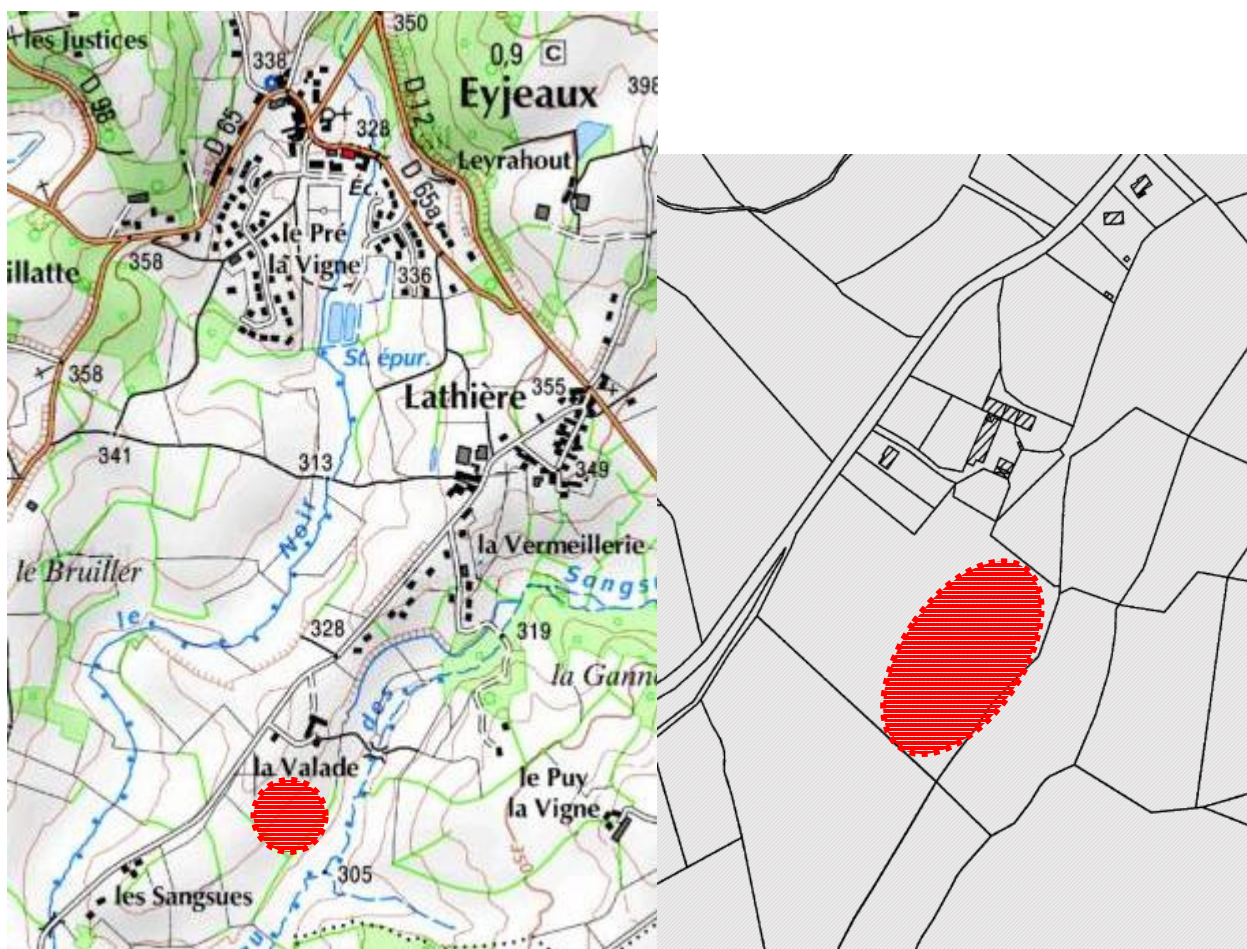
2.2. Localisation

Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager

Le deuxième objet de la présente révision simplifiée porte sur l'extension de la zone U3 au lieu dit La Valade. Il s'agit d'une partie de la parcelle n°933 – section C2.

Ce lieu dit se localise à l'Est de la commune, au Sud du bourg.

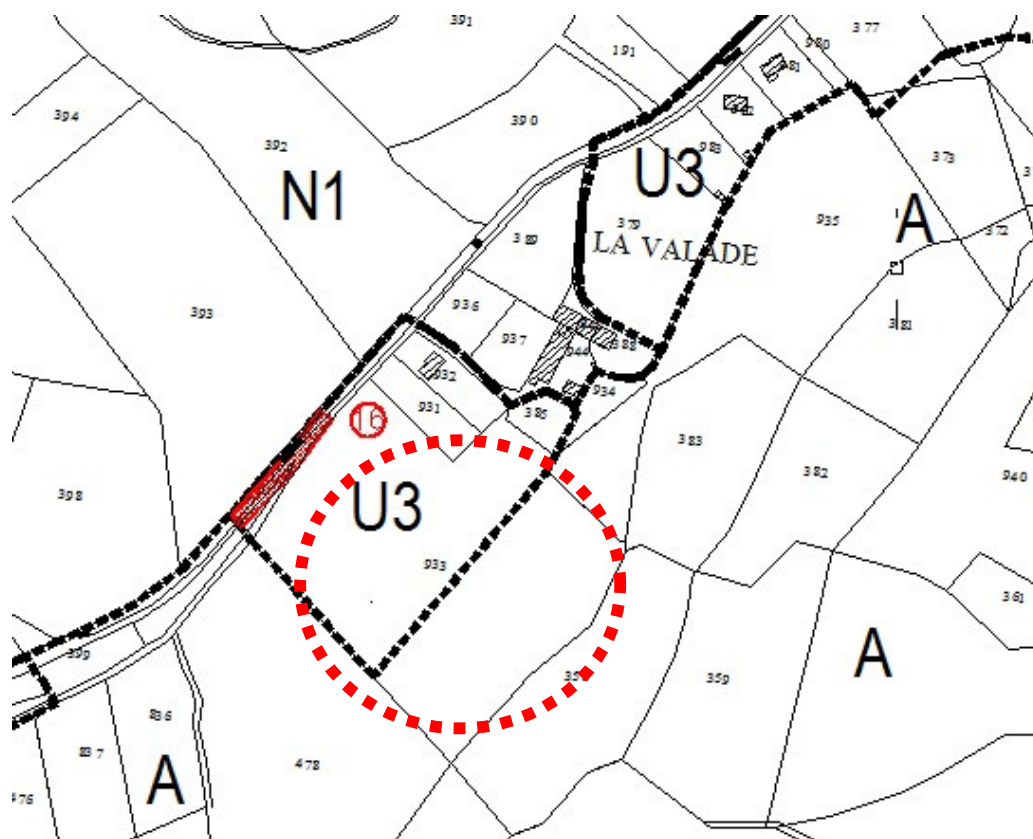
Le lieu-dit La Valade se caractérise par un environnement rural avec la présence du siège d'une exploitation forestière sur la parcelle 944.





Au regard du zonage du PLU,

Le terrain concerné par la procédure de révision simplifiée est actuellement classé en zone agricole (zone A) et en zone urbaine (U3).



Zonage avant modification



2.3. L'occupation des sols

Le site est actuellement en partie urbanisé. La partie haute du terrain étudié, secteur localisé le long de la RD et en crête est aujourd'hui marqué par la présence d'une urbanisation linéaire comme en témoignent les photos suivantes. Au total se sont cinq nouveaux pavillons qui ont été construits le long de la RD.



Photos n°1



Photos n°2

La partie localisée à l'arrière de cette urbanisation linéaire est aujourd'hui non construite mais fait l'objet de projets de constructions. Deux permis sont actuellement en cours d'instruction afin d'autoriser la construction de deux nouveaux pavillons à l'arrière des habitations existantes. L'accès se fera par le biais de chemin privé desservant l'arrière des parcelles.



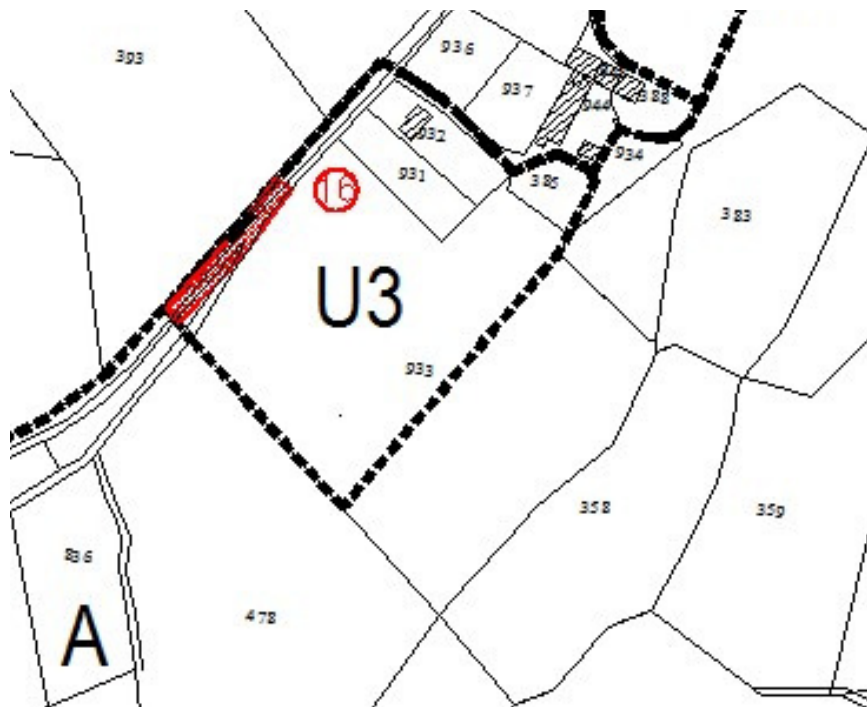
La présence de haies bocagères en limite du site permet de renforcer l'ambiance rurale et d'assurer l'intégration de futures constructions. La parcelle est fermée par des haies d'arbres sur les côtés Ouest, Sud et Est, qui génèrent notamment un sentiment de clairière. Cette configuration vient ainsi couper les vues sur et depuis la parcelle. Cet ensemble paysager et boisé contribue ainsi à l'insertion environnementale de la parcelle dans le site renforçant son caractère rural.



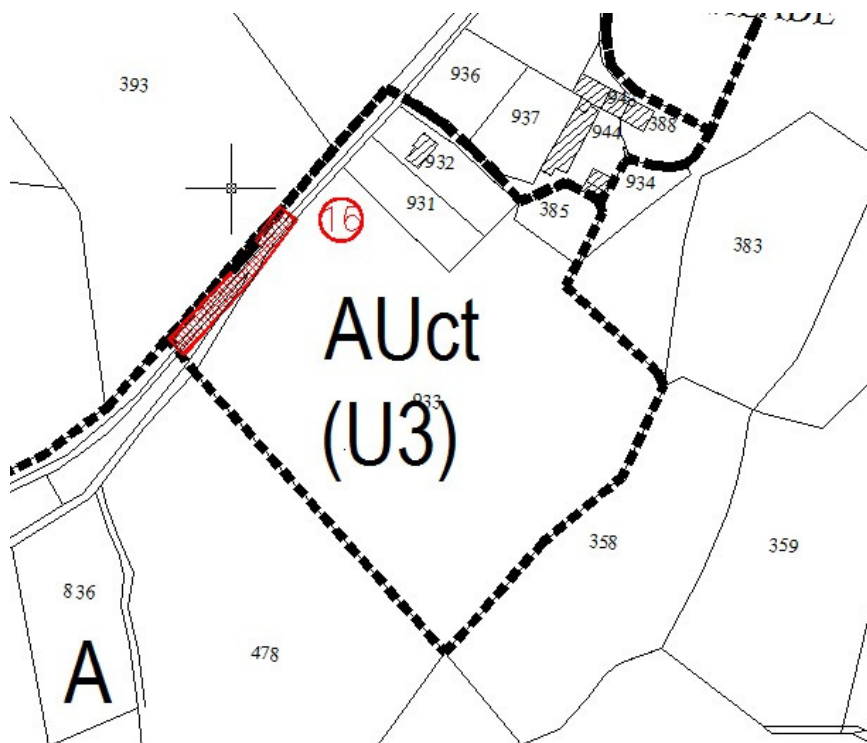
2.4. Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires porteront sur la modification du zonage et la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La modification du zonage



Zonage avant Révision
Simplifiée du PLU



Zonage après Révision
Simplifiée du PLU

Le secteur concerné par la modification, initialement classé en zone agricole A et en zone U3 est déclassé en zone AUct (U3). L'extension porte sur une superficie de 12 880 m². Ce classement en AUct s'explique par la volonté de pouvoir maîtriser le développement de l'urbanisation en imposant d'une part la réalisation d'opérations d'ensemble et d'autre part le respect d'une orientation d'aménagement. Ces parcelles devront également être obligatoirement être raccordées



à l'assainissement collectif. Le règlement de la zone U3 s'appliquera donc sur cette zone AUct.

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une nouvelle Orientation d'Aménagement est créée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Commune de EYJEAUX

LA VALADE



Cette orientation d'aménagement a pour objectif :

- d'assurer une urbanisation cohérente sur le site en imposant une ou plusieurs opérations d'ensemble sur le secteur
- de faciliter la gestion et la sécurisation des déplacements en imposant un seul accès au site, la création d'une voie d'emprise suffisante large (minimum de 10 mètres) permettant à la fois d'assurer la desserte totale du site, mais également de gérer et sécuriser les déplacements doux.
- d'assurer une bonne intégration du projet dans son environnement en imposant le long de la voie de desserte la réalisation de plantations d'arbres de haute tige d'essences locales et en préservant les essences locales existantes en limite de site et en assurant une gestion raisonnée des eaux pluviales par le biais de noues le long de la voie de desserte et/ou par la création d'un bassin de rétention sur la partie basse du site



2.5. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

La parcelle 933 possède des limites claires : voie communale n°4 au Nord-Ouest, haies bocagère au Sud-Ouest et au Sud-Est et constructions au Nord. Le classement en AUct et la mise en place d'une orientation d'aménagement permettra de limiter l'impact sur l'environnement e assurant d'une part une gestion raisonnée des eaux pluviales (noues ou bassin de rétention) et d'autre part une préservation du maillage bocager existant aujourd'hui en limite de site. De plus, ce futur quartier est desservi aujourd'hui par l'assainissement collectif, limitant de fait les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

Compte tenu de l'occupation actuelle des sols (prairie), le transfert de la parcelle en zone AUct n'aura pas d'impact notable sur l'environnement.

Impacts sur l'activité agricole

Compte tenu de la vocation urbaine du secteur, il est devenu aujourd'hui difficile de poursuivre l'exploitation agricole de cette prairie, vue son enclavement et la proximité de l'habitat. Aussi, le passage de la parcelle en zone AUct ne mettra pas à mal l'activité agricole du secteur et de la commune.



3. EXTENSION D'UN SECTEUR DE LA ZONE U2

3.1. Objet

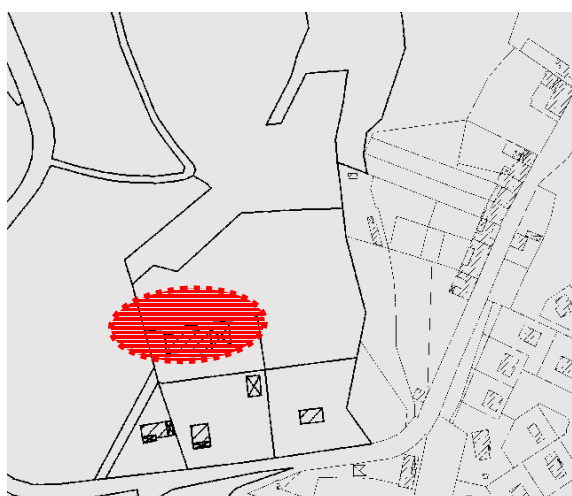
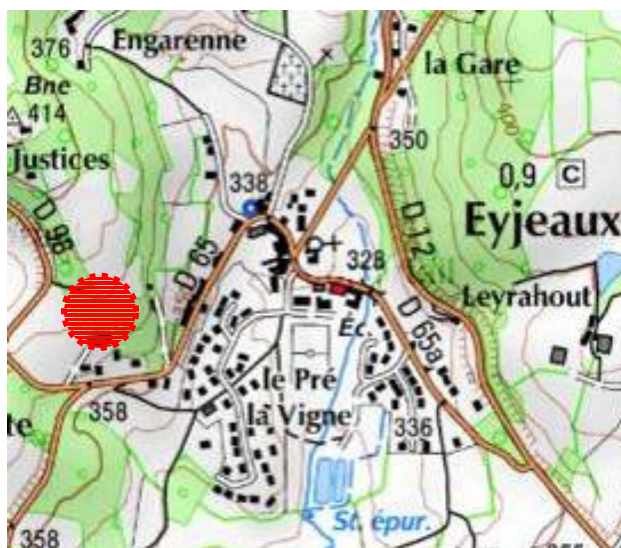
Cette dernière modification a pour objet d'étendre la zone U2 au niveau du bourg, sur la parcelle n°913- section AB afin de permettre l'extension de l'activité de l'artisan présent sur le site.

L'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle en vue d'étendre cette activité représente un enjeu fort pour la commune d'Eyjeaux pour la diversité et l'attractivité du territoire communal.

Cette modification s'inscrit donc dans une logique d'intérêt général, puisque cette entreprise de menuiserie charpente doit se mettre aux normes pour l'élimination de ses déchets professionnels (copeaux, sciure, ...). Cette entreprise emploie actuellement 7 personnes et participe donc activement au tissu artisanal local de proximité. L'extension est nécessaire pour qu'elle puisse installer des containers à l'arrière des bâtiments existants sur une partie de la parcelle 913 d'une superficie de 1000m².

3.2. Localisation

Au regard de l'environnement urbain, naturel et paysager

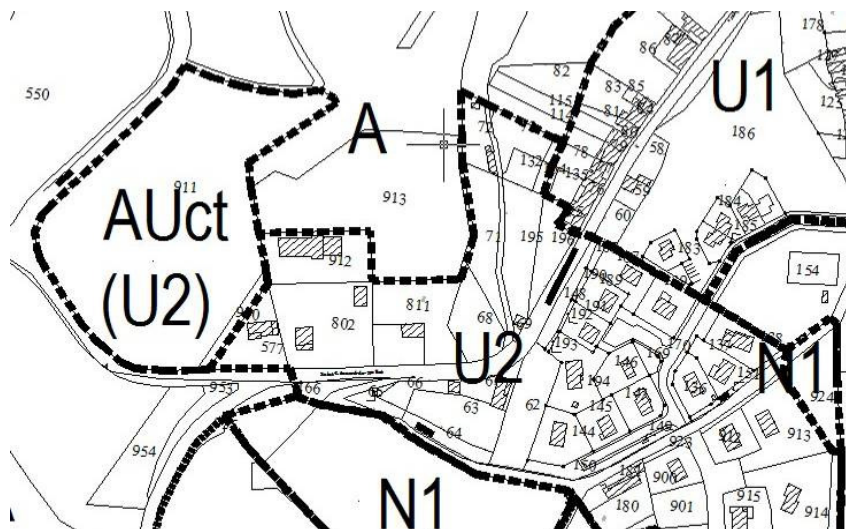


Le secteur concerné par la modification se situe en continuité du bourg. La parcelle est actuellement boisée, elle représente une limite naturelle à l'urbanisation du bourg.



Au regard du zonage du PLU,

Le site choisi pour étendre la zone U2 vers le Nord est actuellement classé en zone A. Il se localise en limite Est d'une zone AUct correspondant à un futur secteur d'habitat. Les limites Nord et Est du secteur concerné sont situées en zone A.

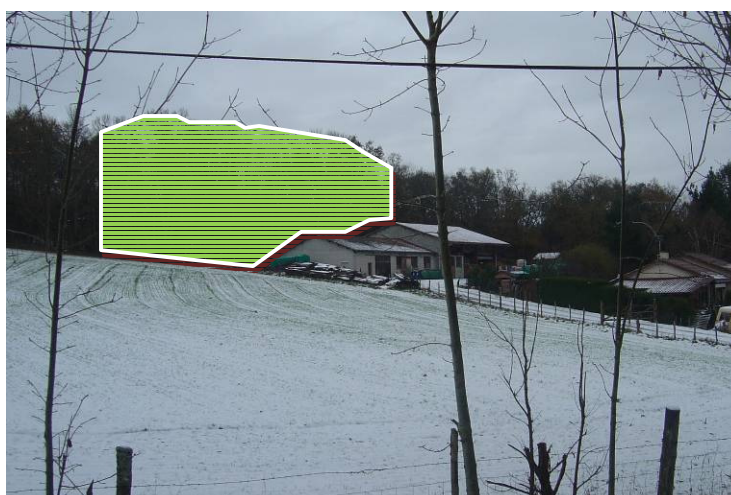


Zonage avant modification

3.3. L'occupation des sols



La parcelle étudiée est actuellement occupée par un boisement. Celui-ci continue au Nord et à l'Est. La parcelle située au Sud est occupée par des constructions à vocation artisanale. Les réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement sont présents sur le secteur.





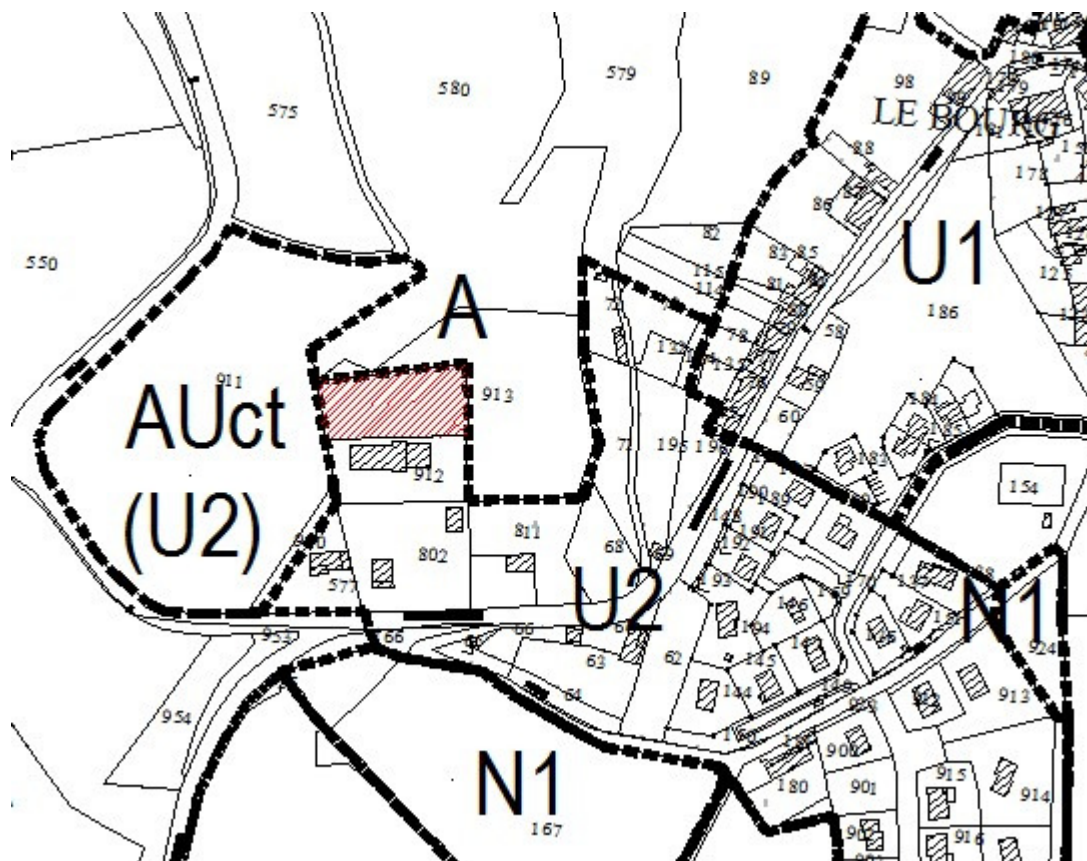
1.1. Les dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires concernant la création de la zone U2 ont pour objectif de permettre et faciliter l'extension de l'entreprise présente sur le site.

La modification du zonage

Dans la modification, il s'agit de reclasser une partie de la zone A en zone U2.

L'extension de ce secteur représente 2 080 m².



Zonage après modification

1.2. Impacts sur l'environnement et l'activité agricole

Impacts sur les milieux naturels

La parcelle concernée est actuellement boisée, qui n'est pas classée en Espace Boisé Classé. Cette modification implique donc la suppression de 2 080m² de boisement. Cependant, le site concerné fait partie d'une continuité boisée dont la pérennité n'est pas remise en question. L'impact de cette modification sur l'environnement sera donc limité.

Impacts sur l'activité agricole

Le secteur concerné est un boisement situé en zone A. Le terrain possède un intérêt pour une exploitation forestière. Il ne représente que 2 080m² en lisière de zone A. L'impact sur l'activité agricole est donc limité. Une autorisation de défrichement n'est pas nécessaire pour la commune.