

Commune de M E N E S P L E T

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision simplifiée n°1

Plan Local d'Urbanisme	Révision Simplifiée n°1
Approuvé le 06 Février 2006	<ul style="list-style-type: none">- Délibération du 27 Juin 2007- Approuvée le : 26 janvier 2009

1 – NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé le 26/01/09

Le Maire.



Agence URBAM
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC



Dressé par **GEOVAL**
Cabinet de Géomètres-Experts
Patrick TEDESCHI
Guillaume MAZOUAUD
32, place Gambetta
24100 - BERGERAC
Téléphone : 05 53 57 05 54
Télécopie : 05 53 24 38 79

SOMMAIRE

1 REGLEMENTATION.....	2
2 PROCEDURES ANTERIEURES.....	3
3 PRESENTATION	4
4 CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU	5
5 EVOLUTION DU DOSSIER SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	15
6 PIECES MODIFIEES	16

1

REGLEMENTATION

Dans certains cas, pour permettre la réalisation d'un projet, la commune doit faire évoluer son P.L.U., sans pouvoir utiliser la modification soit parce qu'elle réduit une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé, soit parce qu'elle remet en cause les orientations fixées dans le P.A.D.D.. Elle peut alors utiliser la procédure de révision simplifiée.

Article L.123.13 du Code de l'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

*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 ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, 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 loi précise que ce projet doit être « une construction ou une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ». Dans les autres cas, la commune doit recourir à la procédure de révision « normale ».

2

PROCEDURES ANTERIEURES

Approuvé le **06 Février 2006**, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MENESPLET n'a fait à ce jour, l'objet d'aucune procédure de révision ni de modification.

Aujourd'hui, la commune envisage une révision simplifiée de son document d'urbanisme pour les raisons suivantes :

- Réajustement des contours du zonage suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté Préfectoral le 13 juin 2007.
- Prise en compte de projets à proximité immédiate des zones urbanisées ou « urbanisables ». Un des objectifs de la révision simplifiée est l'extension modérée de certaines de ces zones constructibles sans porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.
- Classement d'une partie de la zone à urbaniser de « Pré du Bournat » en zone 1Nt, de façon à protéger l'étang.
- Définition d'orientations d'aménagement dans les zones à urbaniser 1AU.

Une procédure de Modification du Règlement – Pièce graphique est également menée parallèlement.

3

PRESENTATION

La révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, envisagée, porte sur les points suivants :

ZONAGE :

- Réajustement des contours du zonage suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté Préfectoral le 13 juin 2007.
- Extension modérée de certaines zones constructibles sans porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de classer certaines parcelles ou parties de parcelles actuellement en zones agricoles ou naturelles au PLU applicable, en zones urbaines.
- Protection de l'étang par classement pour partie de la zone à urbaniser de « Pré du Bournat » en zone Nt.

RAPPORT DE PRESENTATION :

Il s'agit d'évoquer les divers points modifiés au zonage et au règlement et d'intégrer les éléments permettant la bonne compréhension et la justification des modifications apportées :

- Actualisation de l'évolution spatiale et urbaine des secteurs concernés par la révision simplifiée, et donc des surfaces urbanisées / urbanisables et des zones agricoles.
- Actualisation des données socio-économiques (données du recensement intermédiaire de 2006 – INSEE).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Il s'agit de définir pour chaque zone 1AU, dite zone à urbaniser, des orientations d'aménagement (pièce 2.b. du dossier de PLU créée).

4

CONTENU ET JUSTIFICATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

Point n°1 : Réajustement des contours du zonage suite à l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), approuvé par arrêté Préfectoral le 13 juin 2007.

Contexte

Certaines zones potentiellement urbanisables étaient classées inondables à l'Atlas des zones inondables. Le PLU n'avait donc pas intégré ces zones en constructible et par conséquent les avait classé en zone naturelle (au caractère inondable). Aujourd'hui, au Plan Local d'Urbanisme applicable au moment du lancement de cette révision simplifiée n°1, certaines zones sont hors périmètre de la zone inondable, définie dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Sont concernés les secteurs suivants :

- Zone « 1Ni » : Les Jonquettas, à l'ouest du bourg,
- Zone « 1Ni » : Les Quarteyroux, au sud ouest des Jonquettas,
- Zone « 1Ni » : Gaillard.

Enjeux

Il s'agit alors d'affiner le zonage dans les secteurs hors périmètre de la zone inondable.

Principes de zonage proposés

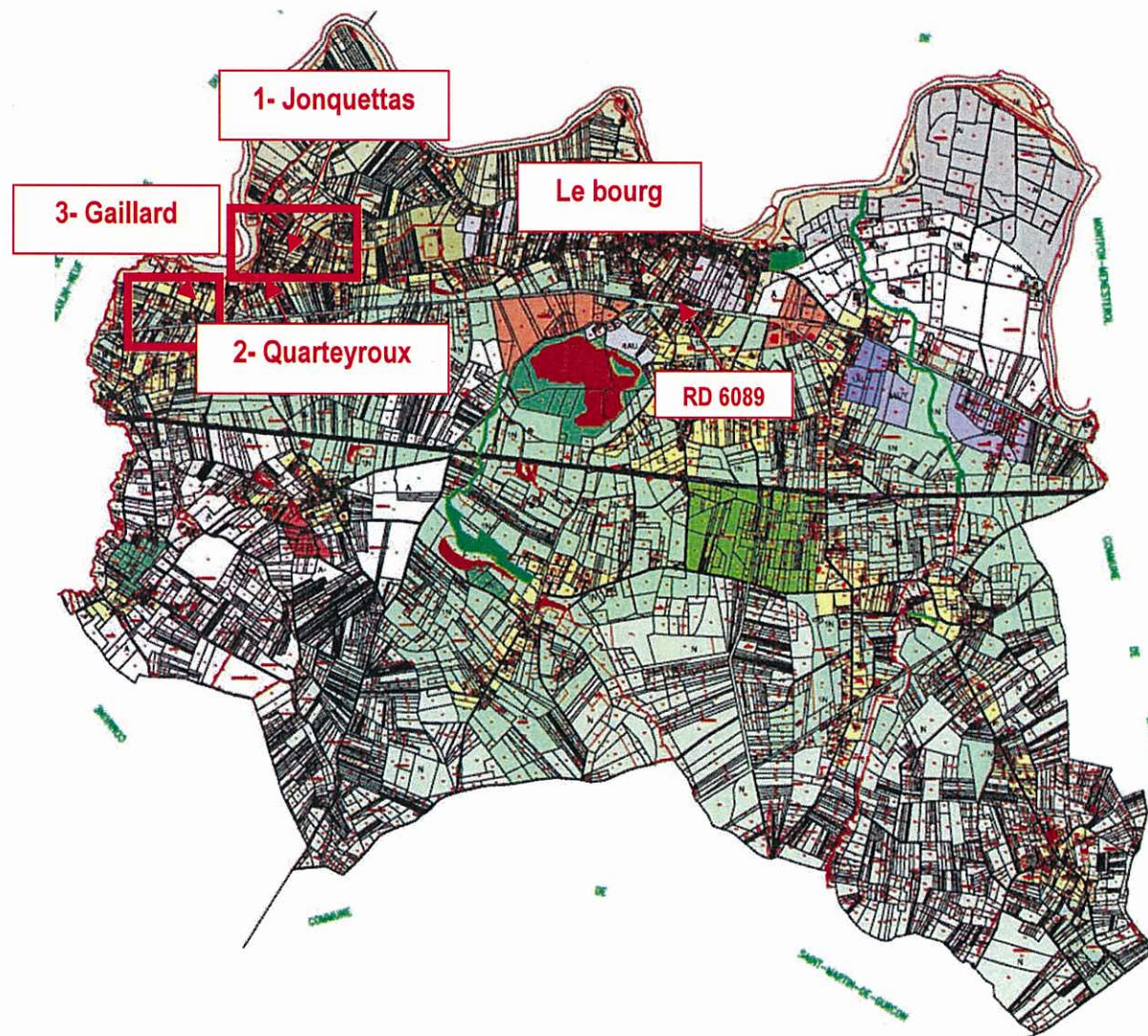
Une grille de lecture a été mise en place pour l'étude de chaque cas de façon à ce que les secteurs dégagés à la construction n'engendrent pas de nuisances : *occupation du sol, pérennité des terres agricoles, desserte par les réseaux, impacts paysagers, contexte urbain.*

Les parcelles n°174, 173, 919, 918, 150, 829, 187, 186, 185, 864, 224, 1076 et 1079 pour partie des secteurs des Jonquettas et de Quarteyroux et n°495, 494 a, 491, 489 a et 490 du secteur de Gaillard sont classées en zone UC.

A noter que l'ensemble des secteurs raccordés à la zone UC, n'affecte pas la zone Natura 2000 (hors périmètre).

De même, une partie du secteur situé au-dessus des Jonquettas, en zone Ni au PLU initial, est classé en zone N au PLU révisé, étant hors périmètre de la zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

SITUATION DE LA ZONE DES JONQUETTES, DES QUARTEYROUX ET DE GAILLARD SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



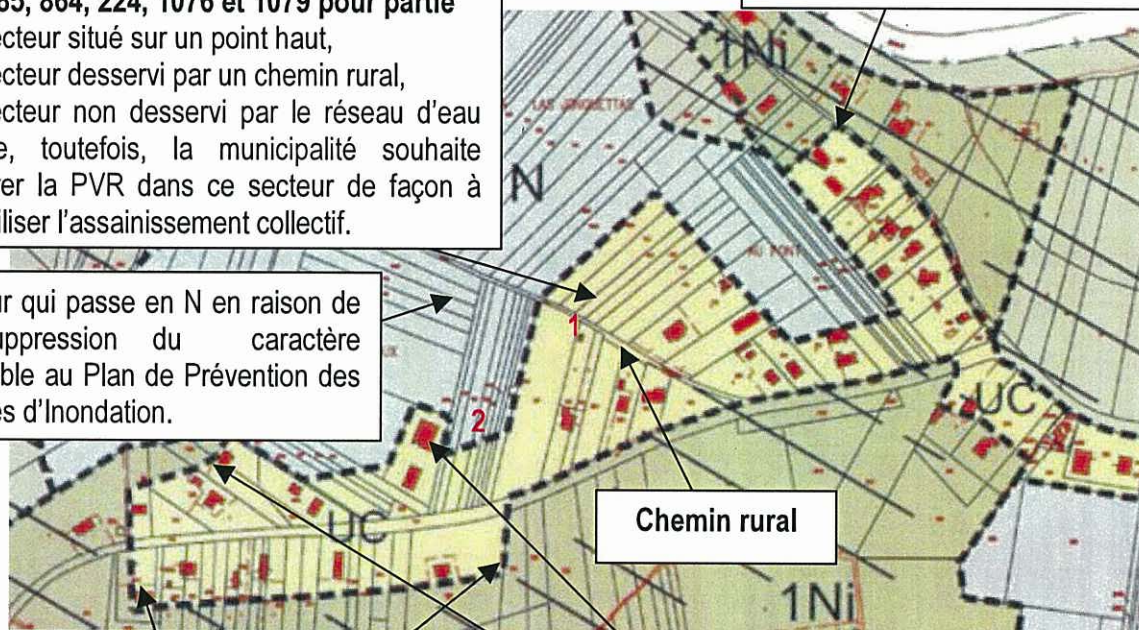
Secteurs des Jonquettas (1) et des Quarteyroux (2)

Parcelles n°174, 173, 919, 918, 150, 829, 187, 186, 185, 864, 224, 1076 et 1079 pour partie

- Secteur situé sur un point haut,
- Secteur desservi par un chemin rural,
- Secteur non desservi par le réseau d'eau potable, toutefois, la municipalité souhaite instaurer la PVR dans ce secteur de façon à rentabiliser l'assainissement collectif.

Limite avec la zone inondable

Secteur qui passe en N en raison de la suppression du caractère inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.



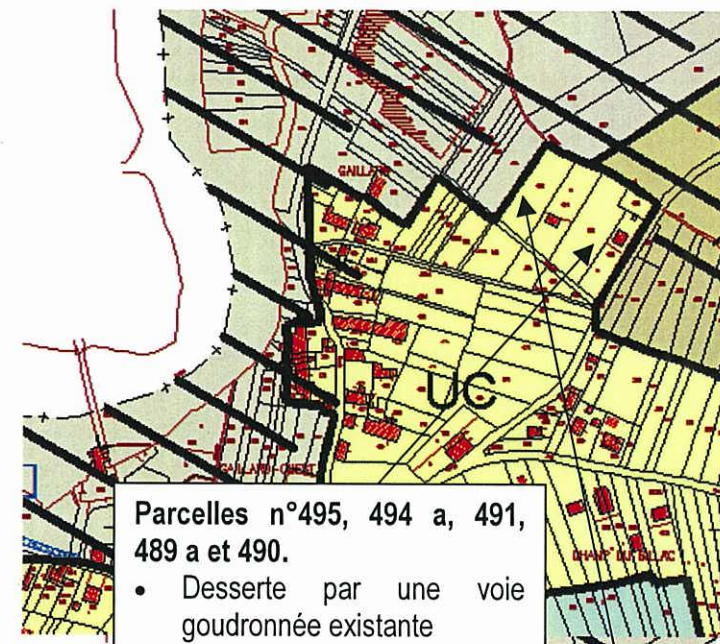
Chemin rural

Urbanisation permise entre le bâti existant

Bâti existant inclus dans la zone UC



Secteur de Gaillard (3)



Parcelles n°495, 494 a, 491, 489 a et 490.

- Desserte par une voie goudronnée existante
- Capacité des réseaux suffisante



Point n°2: Extension modérée de certaines zones constructibles sans porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme

Contexte

Les abords de certaines zones urbaines, définies au Plan Local d'Urbanisme applicable au moment du lancement de cette révision simplifiée n°1, correspondent aujourd'hui, de manière très localisée, à des secteurs en évolution sur le plan des constructions, malgré leur classement initial au PLU en zone agricole ou naturelle.

Sont concernés les secteurs suivants :

- Zone « 1N » : Les Graves au sud du bourg,
- Zones « 1N » et « N » : La Fond du Cros à l'extrême sud est de la commune,
- Zone « A » : Laser sud, au sud ouest de la commune,
- Zone « 1Nt » : Les Loges à l'extrême sud-ouest de la commune,

Enjeux

Il s'agit alors d'affiner le zonage sans porter atteinte à la définition des zones initiales.

- Premièrement, **en prenant en compte des projets de constructions autorisés en amont de l'approbation du PLU** et réalisés depuis : ces projets jouxtent directement aujourd'hui les zones constructibles sans bénéficier des possibilités d'évolution du bâti dévolues à la zone urbaine.

Il s'agit des secteurs très localisés aux lieux-dits « Les Loges » et « Les Graves ».

- Ensuite, il existe aujourd'hui des **projets à proximité immédiate des zones urbanisées**. Ces secteurs sont localisés sur les hameaux de « La Fond du Cros » et « Laser sud », Il s'agit dans ces cas d'étendre de manière mesurée des zones urbaines à vocation principale d'habitat. Ces extensions correspondent à des projets de particuliers et viennent affiner les zones urbaines déjà définies sans remettre en cause leur définition initiale.

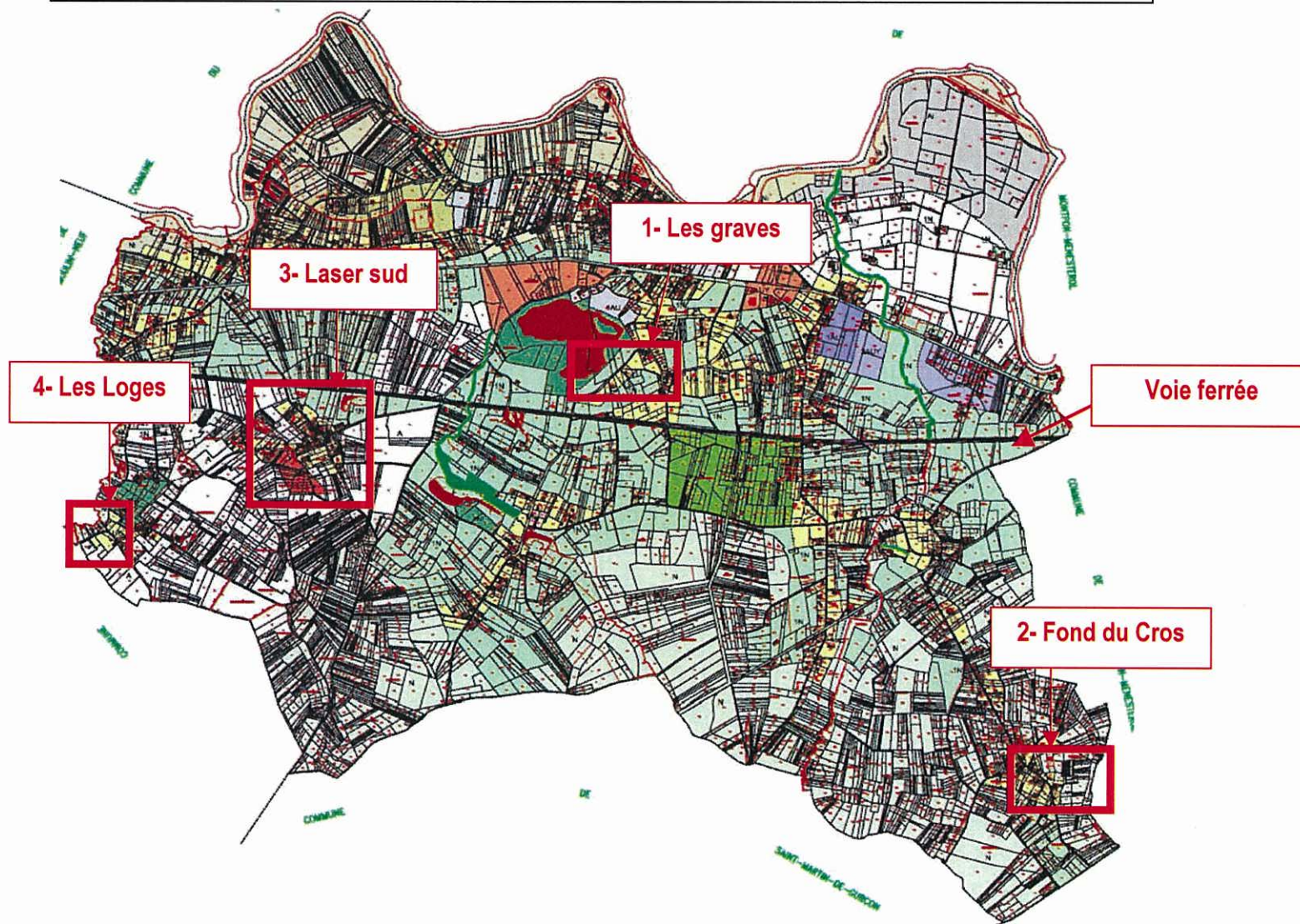
Principes de zonage proposés

Une grille de lecture a été mise en place pour l'étude de chaque cas, de façon à ce que les secteurs dégagés à la construction n'engendrent pas de nuisances : *occupation du sol, pérennité des terres agricoles, desserte par les réseaux, impacts paysagers, contexte urbain*.

Les parcelles n° 535, 448, 6a, 5, 8, 9, 14, 569a, 570, 583, 584, 586, 587, 582, 20 et 21 du secteur des Graves, n°247, 246, 245, 244, 241, 223, 222, 221, 219 et 220 et 1535 du secteur de Laser sud, n°676, 678, 679 et 594 du secteur du secteur de Fond du Cros, et n°1636 du secteur des Loges, sont classées en **zones UC**.

A noter que l'ensemble des secteurs raccordés à la zone UC, n'affecte pas la zone Natura 2000 (hors périmètre).

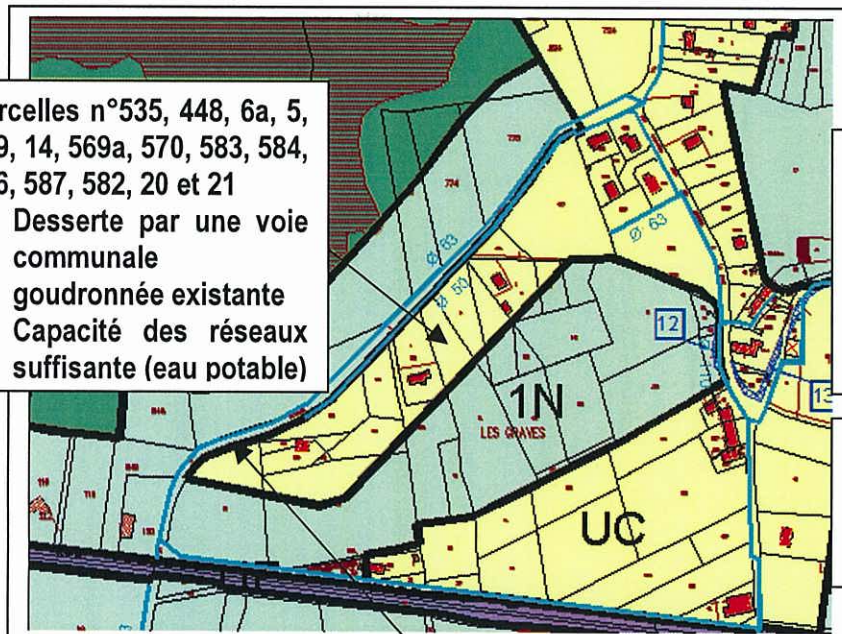
SITUATION DE LA ZONE DES GRAVES, DES LOGES, DE LASER SUD ET DE FOND DU CROS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



Secteur des Graves

Parcelles n°535, 448, 6a, 5, 8, 9, 14, 569a, 570, 583, 584, 586, 587, 582, 20 et 21

- Desserte par une voie communale goudronnée existante
- Capacité des réseaux suffisante (eau potable)



Parcelles n° 245, 244, 241, 223, 222, 221, Ancienne exploitation agricole
Ancien bâtiment agricole, devenu maison d'habitation

Activité de gravière dont l'exploitation s'est achevée. Le site est en cours de remise en état

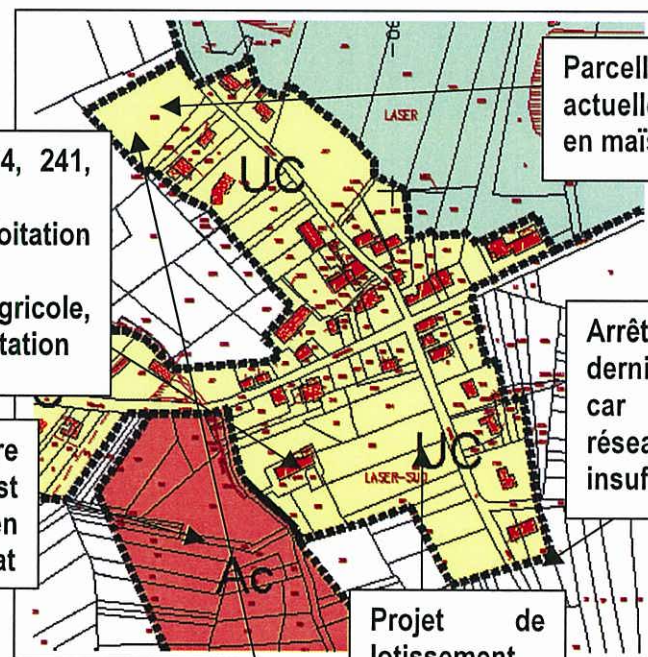


Secteur de Laser Sud

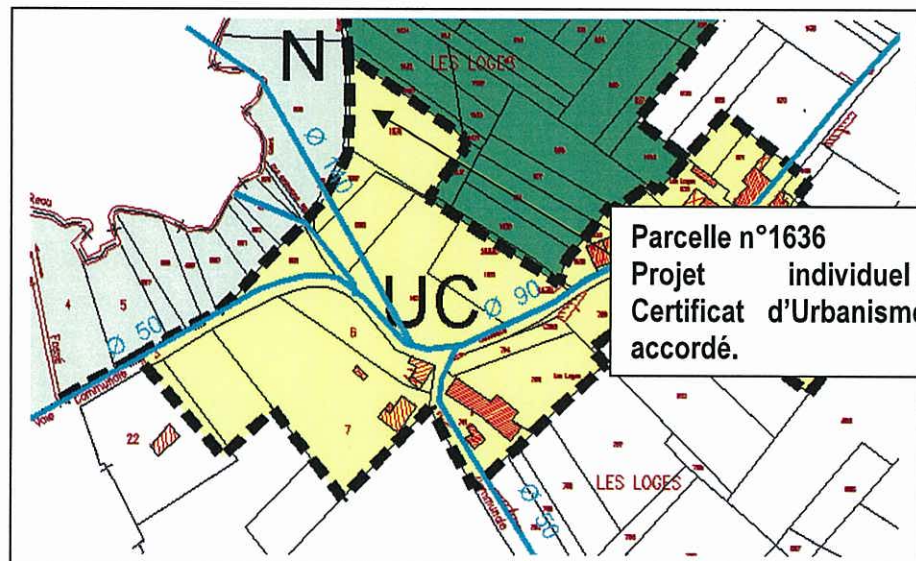
Parcelle n°1535 actuellement plantée en maïs

Arrêt de la zone à la dernière construction car capacité du réseau électrique insuffisante au sud.

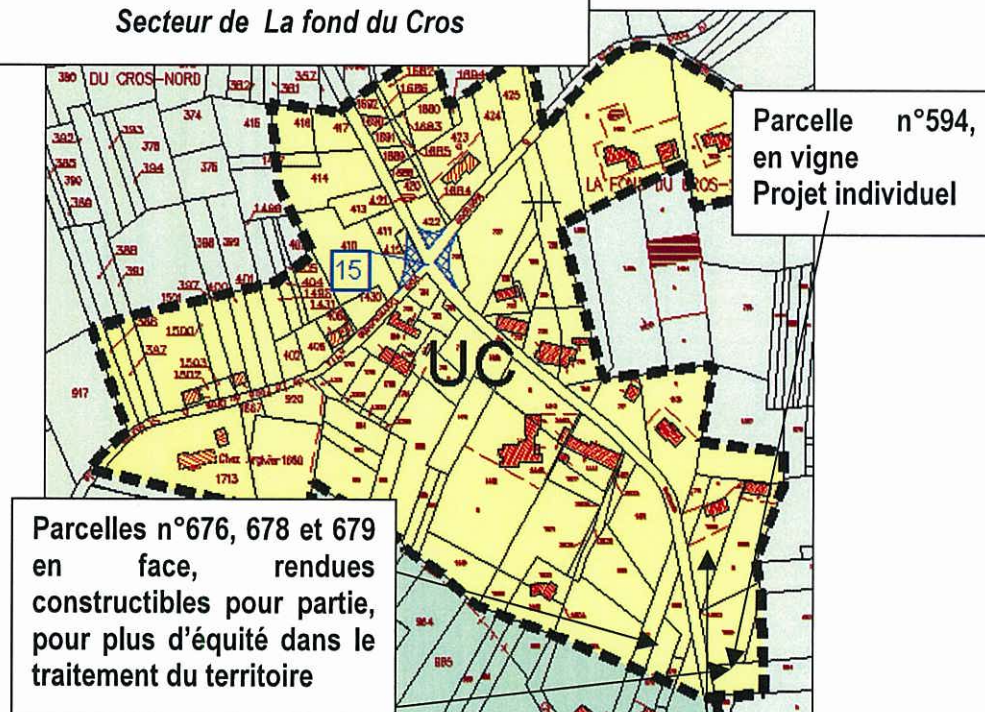
Projet de lotissement privé



Secteur des Loges



Secteur de La fond du Cros



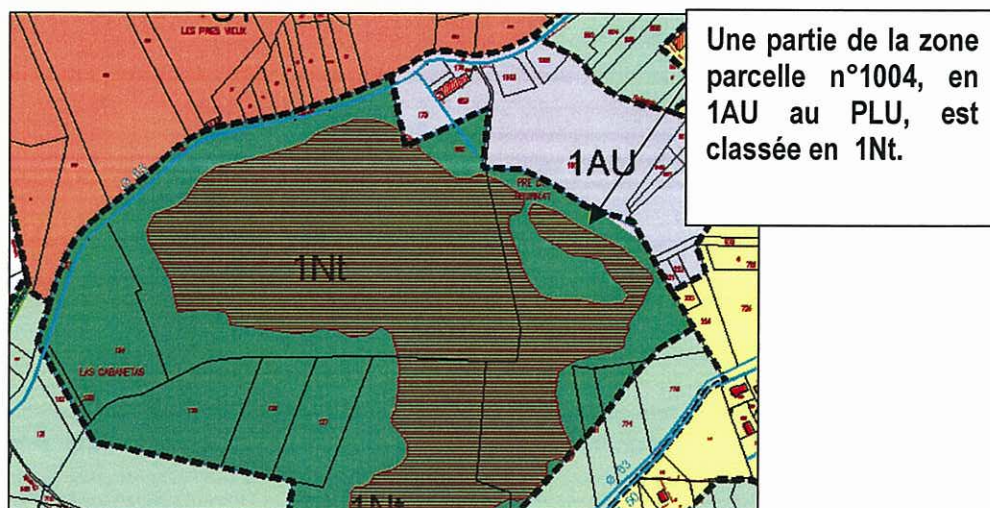
Point n°3 : Protection de l'étang par classement pour partie de la zone à urbaniser de « Pré du Bournat » en zone Nt

Contexte et Enjeu

La zone 1AU de « Pré du Bournat » inclut une partie de l'étang. Ce secteur d'intérêt pour le tourisme et les loisirs doit être protégé.

Principe de zonage proposé

Il s'agit alors d'intégrer cette partie de la zone 1AU en zone 1Nt, dite zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs.



Point n°4 : Définition d'orientations d'aménagement dans les zones à urbaniser AU.

Contexte

La commune de Ménesplet possède quatre zones à urbaniser 1AU, constructibles dès l'approbation du plan local d'urbanisme. Ces zones 1AU, toutes vierges de construction, n'ont pas fait l'objet d'orientation d'aménagement précise lors de la révision du plan d'occupation des sols. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006, fixe des « intentions de voiries » qui se matérialisent, lorsqu'elles existent, par des flèches définissant les entrées et sorties de la zone.

Toutefois, ces zones 1AU définies au PLU sont relativement étendues :

- Zone 1AU du Bourg : 7,55 hectares (19 – 20 lots en projet. Le permis d'aménager n'est pas déposé à ce jour),
- Zone 1AU du Bourg ouest : 3 hectares,
- Zone 1AU de « Grands Champs » : 6,45 hectares,
- Zone 1AU de « Pré de Bournat » : 7,26 hectares (projet en cours de réflexion).

La municipalité de Ménesplet a donc souhaité profiter de la révision simplifiée de son PLU pour définir des schémas d'aménagement dans ces zones 1AU, lui permettant d'avoir un minimum de maîtrise sur le développement urbain, la densité et la desserte des nouveaux quartiers.

Enjeux

Les zones 1AU définies au PLU initial, représentent un potentiel de développement intéressant. Elles peuvent devenir des zones multi-fonctionnelles (habitat, équipements, services), pour la plupart situées au cœur du bourg.

L'Orientaion d'Aménagement permet d'organiser ce qui peut être aménagé qualitativement en espace public (voies de desserte, places, liaisons douces, espaces verts...).

Renforcer l'évolution démographique actuelle, tout en assurant la valorisation du centre bourg et en affirmant son caractère de centralité suppose :

- d'établir de réelles liaisons entre les quartiers anciens et nouveaux, permettant une bonne intégration des nouvelles populations au village existant,
- d'organiser la distribution des quartiers destinés à accueillir une nouvelle population,
- de permettre une meilleure distribution des zones constructibles (distributions automobiles mais aussi piétonnes et cyclables).

Ces orientations d'aménagement sont opposables au tiers.

Ainsi, les numéros de pièces du dossier de PLU sont modifiés : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce n°2 au PLU initial, devient la pièce n°2.a., la pièce « Orientations d'Aménagement » est créée et porte le numéro 2.b.

➔ Voir les orientations d'aménagement proposées, pages suivantes.

5

EVOLUTION DU DOSSIER SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à l'Enquête Publique le dossier de Révision Simplifiée n°1 a évolué en intégrant les modifications suivantes :

- les parcelles n°276-277 et 278 lieu dit "Cros du Ralet" sont classées en zone UC,
- les parcelles n°492 - 490 et 493 pour partie lieu dit "Gascou" sont classées en zone UC,
- la parcelle n°570 section F est classé en zone UC,
- les parcelles n°727-728-731 lieu dit "Le Buzet" sont classées en zone UC sur une profondeur de 50 mètres,
- les parcelles n° 298-402-405-406 lieu dit "Bernagaude" sont classées en zone UC jusqu'à la limite de la zone inondable,
- la parcelle n° 754 pour partie, et les parcelles n°752 et n°753 lieu dit "Aux Communs" sont classées en zone UC,
- les parcelles n° 1167-1776 lieu dit "Croix de Pierre-Sud" sont classées en zone UC,
- les parcelles n° 1401-1582 lieu dit "la Croix de Pierre-Sud" sont classées en zone UC, en laissant une zone tampon.

➔ Voir la pièce 5 « Résultat de l'Enquête Publique » du présent dossier

6

PIECES MODIFIEES

Les pièces modifiées du dossier de Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Mènesplet composent le volet n° 2 du dossier de révision et devront être substituées à celles du dossier de PLU approuvé le **06 février 2006** actuellement en vigueur, dès l'approbation de la présente révision simplifiée.

Il s'agit des pièces suivantes :

LE ZONAGE

Le règlement pièce graphique (zonage) intègre les modifications suivantes :

- Le classement en zone naturelle « 1Nt » d'une partie de la zone 1AU de « Pré du Bournat ».
- Une mise à jour du fond de plan cadastral de la commune.
- Les zones UC de la présente révision simplifiée n°1, aux lieux-dits *Les Jonquettas, Les Quarteyroux, Gaillard, Les graves, Laser sud, Les Loges et Fond du Cros*.

➔ Voir zooms dans « pièces graphiques modifiées » du présent dossier

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation intègre les modifications suivantes :

En pages 4, 5, 6, 7, 8 et 10:	Le diagnostic socio-économique, dont les données ont été mises à jour suite au recensement intermédiaire de l'INSEE en 2006.
En pages 42, 44, 45, 46, 48, 57 et 58	La justification du zonage et le calcul des surfaces.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La pièce n° 2.b. intitulée « Orientations d'Aménagement » est créée, suite à la Révision Simplifiée n°1 du PLU, intégrant les schémas de principe des zones 1AU de *Grands Champs, de Bourg ouest et de Bourg ouest*.