

PROCÉDURE DE LA MODIFICATION 7

PLU approuvé 26/02/2005

RECLASSEMENT D'UNE ZONE NATURELLE (N) EN ZONE NATURELLE MARAICHAGE (Nm)



Délibération de lancement de la modification n°7 par le Conseil Communautaire le 18/12/2020

Approbation de la modification n°7 par délibération du Conseil Communautaire le 07/07/2022

REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-20220707-DL2222856H1

CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION-----	P.2
PHASAGE DE LA MODIFICATION-----	P.3
OBJET DE LA MODIFICATION-----	P.4
ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES SUR LE PLU D'AUREIL-----	P.6
CONTEXTES ET JUSTIFICATIONS-----	P.9

CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Aureil a été approuvé le 26 février 2005. Ce dernier a fixé le règlement graphique.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de le modifier afin de pouvoir permettre l'implantation d'une activité maraîchère sur la commune.

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 ;

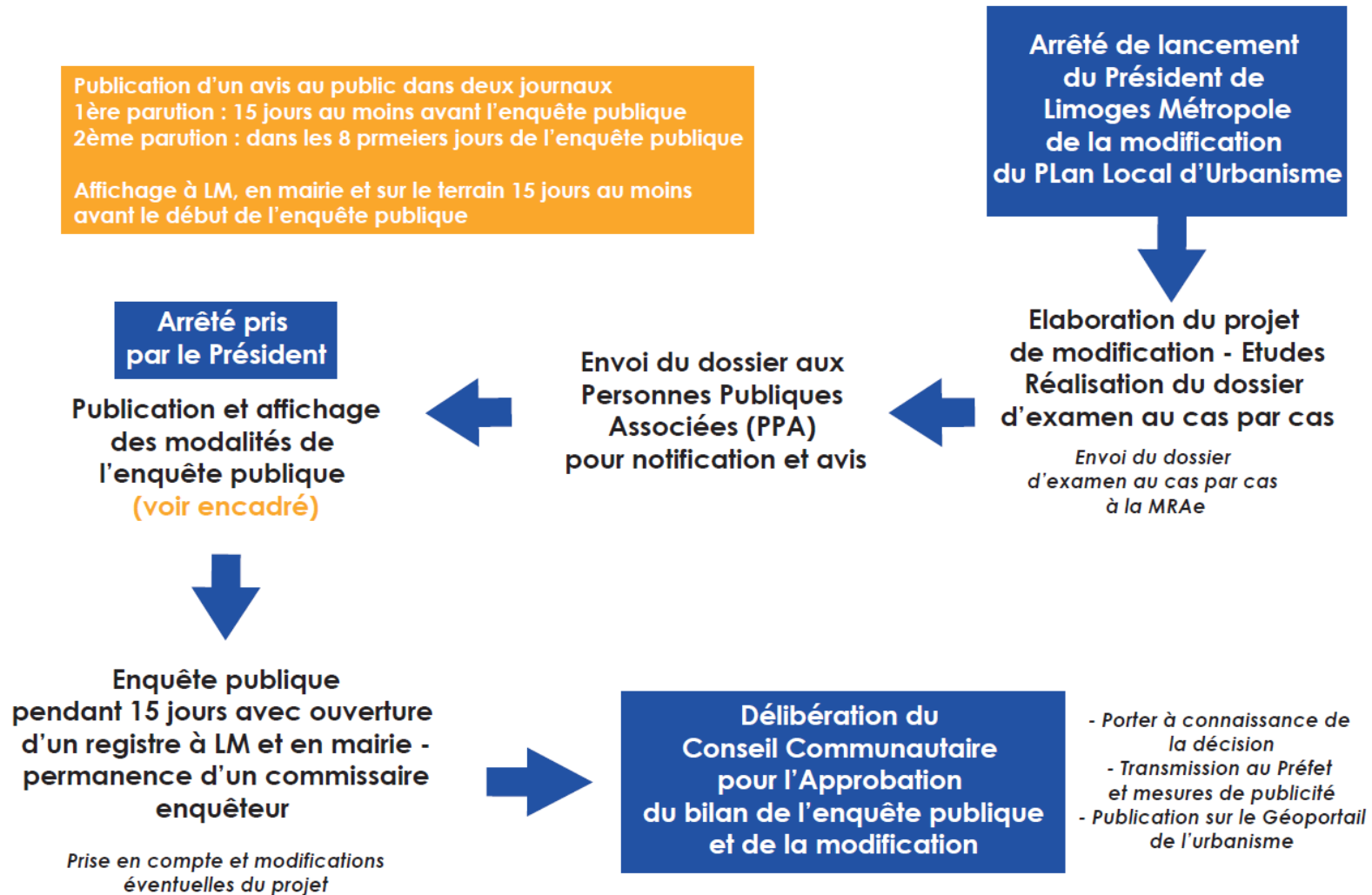
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

La modification n°7 du PLU porte sur le point suivant :

- Reclassement d'une partie de la zone Naturelle (N) en zone Naturelle maraîchage (Nm).

Seul le règlement graphique est concerné par cette modification n°7.

PHASAGE DE LA MODIFICATION



OBJET DE LA MODIFICATION

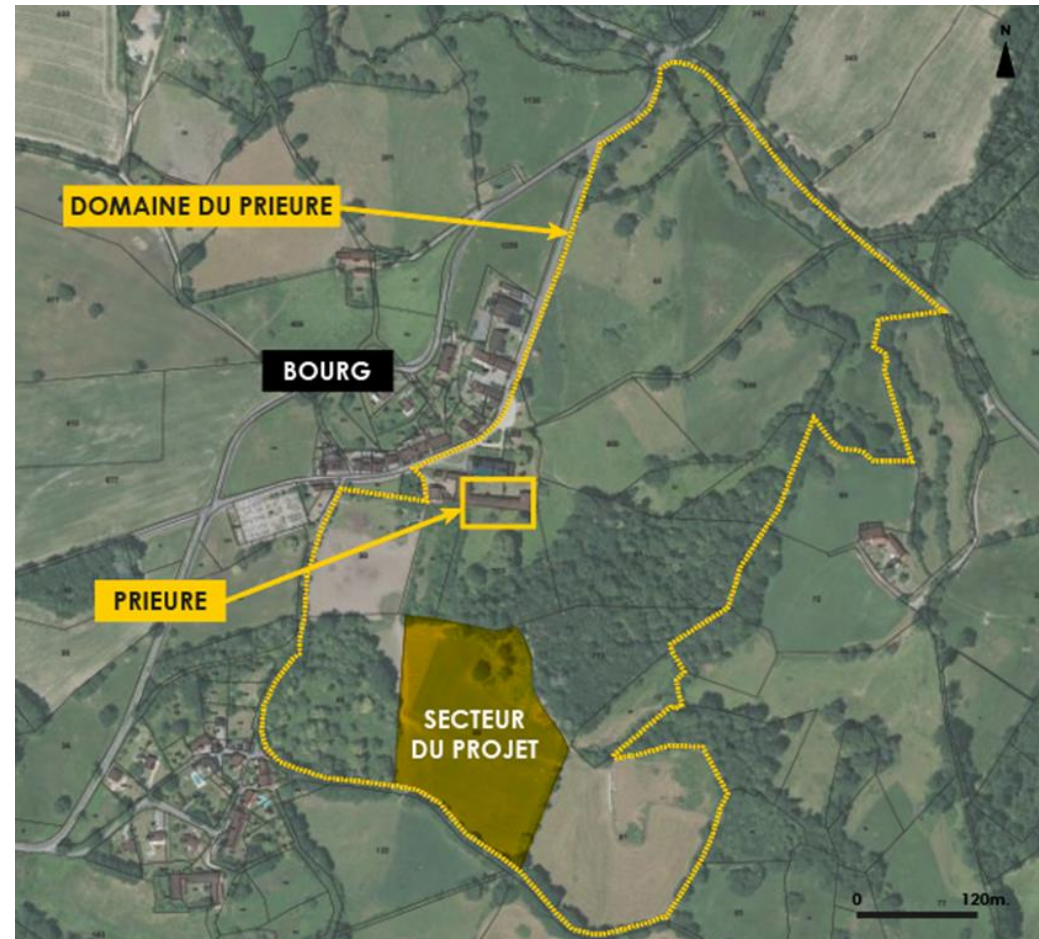
L'objet de la modification est de reclasser une partie de la zone Naturelle (N) en zone Naturelle maraîchage (Nm).

La commune d'Aureil a fait l'acquisition d'un domaine agricole à proximité du centre-bourg. La volonté des élus est d'implanter une activité de maraîchage sur ces terrains.

Les parcelles les plus intéressantes pour implanter des serres sont en zone Naturelle (exposition, gestion de l'eau, proximité des bâtiments existants qui pourraient servir de stockage,...). Cependant, en zone Naturelle, les constructions agricoles ne sont pas autorisées.

Afin de laisser la possibilité à la commune de développer une activité de maraîchage, d'implanter des exploitants agricoles de manière pérenne sur le territoire et de participer au Projet Alimentaire Territorial porté par Limoges Métropole, le zonage de la parcelle A0049 d'environ 3,2 hectares, doit évoluer.

Le zonage proposé est une zone Naturelle maraîchage qui permettra seulement l'implantation de serres sous certaines conditions. Des règles spécifiques à la zone Nm seront édictées dans le règlement écrit. De plus, l'Espace Boisé Classé est maintenu.



REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-2 022 07 07-DL2222856H1

OBJET DE LA MODIFICATION

Précisions sur les aménagements envisagés dans le cadre de l'activité de maraîchage sur la parcelle :

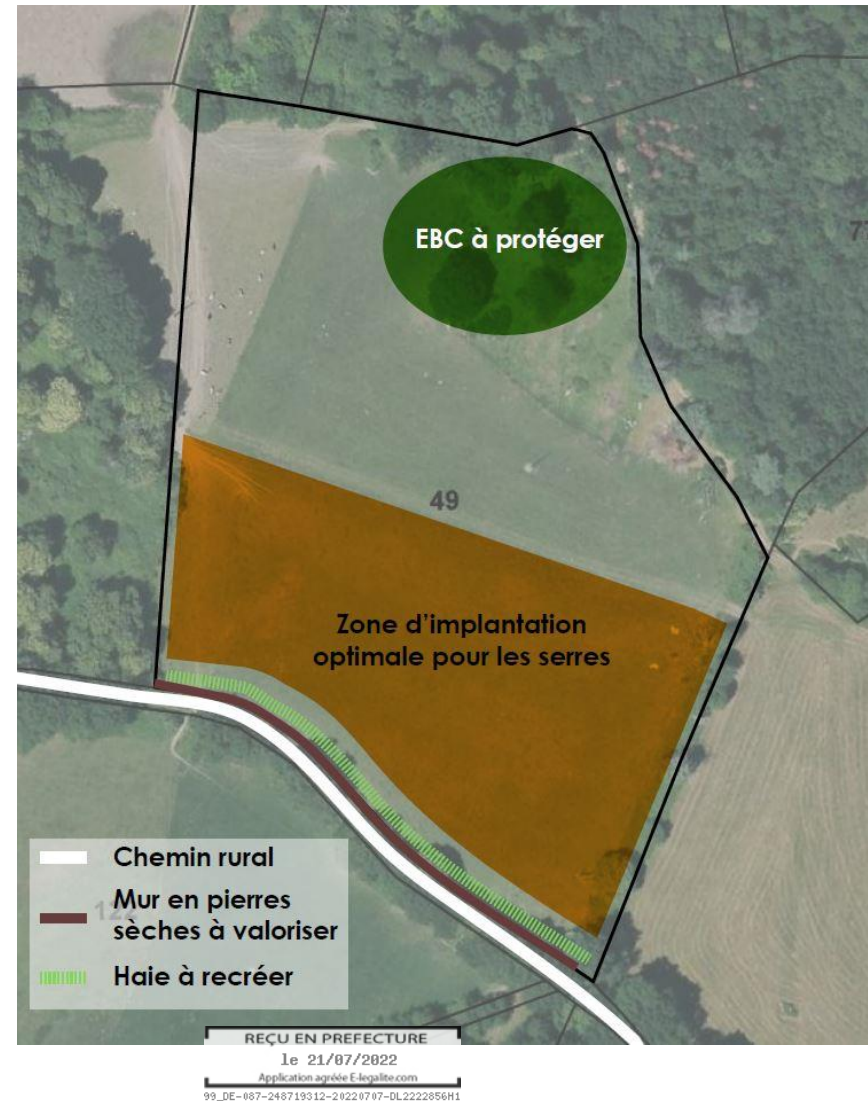
La structure des serres peut varier entre 2,75 mètres à 4 mètres de haut si les pieds de maintien sont droits. Les bâches sont généralement opaques et semi-transparentes. Elles ne seront donc pas réfléchissantes pour une meilleure intégration paysagère,

Pour assurer la production, le besoin serait d'environ 2000m² de serres soit 4 serres de 10 mètres de large et 50 mètres de large.

Leur implantation optimale se situe sur une surface plane avec une exposition ensoleillée. Ainsi, le plus propice pour leur implantation serait au SUD de la parcelle.

Afin d'approvisionner les cultures en eau, il est prévu de créer une retenue d'eau.

Le chemin qui mène à la parcelle domine le bourg, Cependant aucun cône de vue n'est identifié sur le PLU. En effet, le chemin d'une largeur de 7 mètres est entouré de deux murs en pierre. Au fil du temps, une végétation s'est développée, cloisonnant la vue. Pour faciliter l'entretien du chemin, les agents communaux ont coupé la végétation anarchique. La volonté communale est cependant de recréer un écran végétal, côté pré afin de recréer un chemin intimiste, valoriser le muret en pierre sèches et limité la visibilité sur les futures serres.

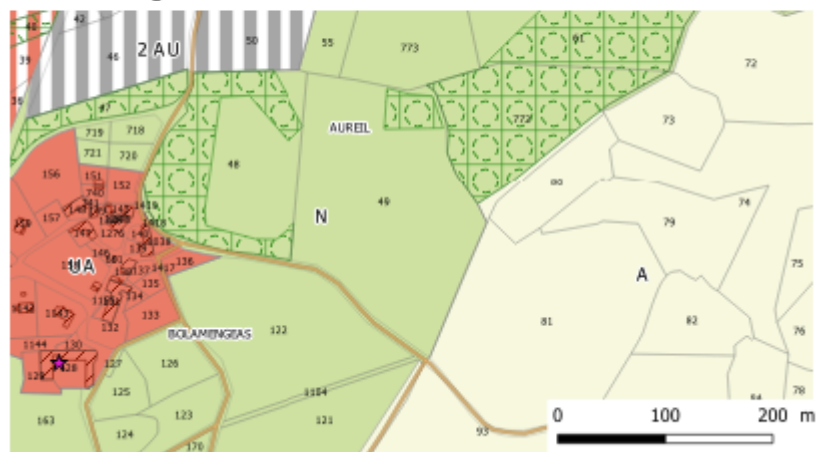


ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU D'AUREIL

AVANT

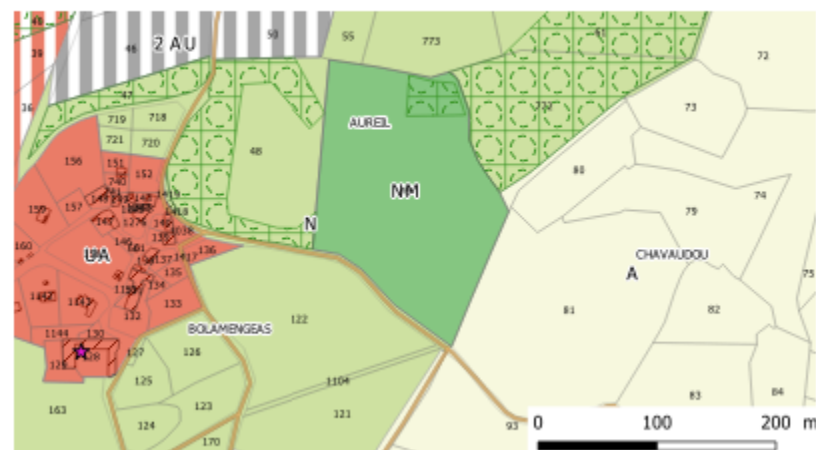


Extrait de zonage avant évolution.



APRES

Extrait de zonage après évolution. Superficie de la nouvelle zone NM : 32 076 m²



REÇU EN PREFECTURE
le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-20220707-DL2222856H1

ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU D'AUREIL

ZONE - ARTICLE	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	I-Rappels : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. II- Sont interdites : 1-Les constructions à usage d'habitation, 2-Les établissements commerciaux, artisanaux, et industriels ainsi que les dépôts, 3-Les constructions à usage agricole 4-(...)	I-Rappels : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. II- Sont interdites : 1-Les constructions à usage d'habitation, 2-Les établissements commerciaux, artisanaux, et industriels ainsi que les dépôts, 3-Les constructions à usage agricole. <i>A l'exception des serres en lien avec une activité de maraîchage en secteur Nm.</i> 4-(...)
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	I-Rappels : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. II- Sont interdites : 1-Les constructions à usage d'habitation, 2-Les établissements commerciaux, artisanaux, et industriels ainsi que les dépôts, 3-Les constructions à usage agricole 4- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol. 5-(...)	I-Rappels : Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés. II- Sont interdites : 1-Les constructions à usage d'habitation, 2-Les établissements commerciaux, artisanaux, et industriels ainsi que les dépôts, 3-Les constructions à usage agricole 4- Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol. <i>A l'exception de ceux en lien avec une activité de maraîchage en secteur Nm.</i> 5-(...)

ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU D'AUREIL

ZONE - ARTICLE	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	I-Rappels : (...) II- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après : 1-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site. 2-Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site. 3-L'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes. 4-En secteur Na, sont autorisées les installations liées à l'aménagement d'espaces publics (aire de pique-nique, aire de jeux) ainsi que la construction d'abris pour animaux destinés à l'agrément et aux loisirs de la famille et à l'entretien des espaces naturels, dont la superficie est inférieure à 15m² de surface de plancher, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.	I-Rappels : (...) II- Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après : 1-Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site. 2-Les constructions et installations liées à l'exploitation forestière, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site. 3-En secteur Nm, les constructions et installations liées à l'activité maraîchère, sous réserve du respect de l'environnement, des paysages et de l'intégration au site. 4-L'aménagement des bâtiments existants y compris le changement de destination, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes. 5-En secteur Na, sont autorisées les installations liées à l'aménagement d'espaces publics (aire de pique-nique, aire de jeux) ainsi que la construction d'abris pour animaux destinés à l'agrément et aux loisirs de la famille et à l'entretien des espaces naturels, dont la superficie est inférieure à 15m² de surface de plancher, sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. (...) 5- Constructions annexes Les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale : même matériau en couverture et en façade et mêmes couleurs. Les toitures doivent être réalisées à deux pentes ; les bardages bois sont également autorisés en façade.	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage. (...) 5- Constructions annexes Les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale : même matériau en couverture et en façade et mêmes couleurs. Les toitures doivent être réalisées à deux pentes ; les bardages bois sont également autorisés en façade. 6-Serres En secteur Nm, les teintes des matériaux devront être choisis en harmonie avec le cadre naturel.

REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-2 022 07 07-DL2222856H1

ÉVOLUTION ENVISAGÉE SUR LE PLU D'AUREIL

ZONE - ARTICLE	REGLE EN VIGUEUR	EVOLUTION
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 979, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, sauf dérogations prévues par ce même article. 2 – Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes. 3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles : - En cas d'extension, la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante. - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre. Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)	1 – En dehors des espaces urbanisés, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 m par rapport à l'axe de la RD 979, route classée à grande circulation, en raison de l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, sauf dérogations prévues par ce même article. 2 – Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies existantes. 3 - Des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles : - En cas d'extension, la nouvelle construction peut être implantée en observant le recul de la construction existante. - Lorsqu'il s'agit de la reconstruction d'un bâtiment existant après sinistre. <i>4 – En secteur Nm les constructions devront respecter un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.</i> Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux d'intérêt public (télécommunications, distribution d'énergie,...)
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m.	Les constructions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou observer un retrait égal en tout point à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3 m. <i>En zone Nm les constructions devront respecter un retrait au moins égal à 3 m.</i>
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	Dans le cas de construction d'annexes associées à une habitation existante, la distance des annexes par rapport à la construction principale doit être entièrement comprise dans les 20 m.	Dans le cas de construction d'annexes associées à une habitation existante, la distance des annexes par rapport à la construction principale doit être entièrement comprise dans les 20 m. <i>En secteur Nm la distance des constructions les unes par rapport aux autres est laissée libre.</i>
ZONE NATURELLE – ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 10 m. au faitage. La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de la construction principale.	La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction. Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le nombre de niveaux des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, plus combles aménageables, la hauteur maximale autorisée étant de 10 m. au faitage. La hauteur des annexes et extensions ne doit pas être supérieure à celle de la construction principale. <i>En secteur Nm la hauteur des constructions ne devra pas excéder 5 mètres.</i>

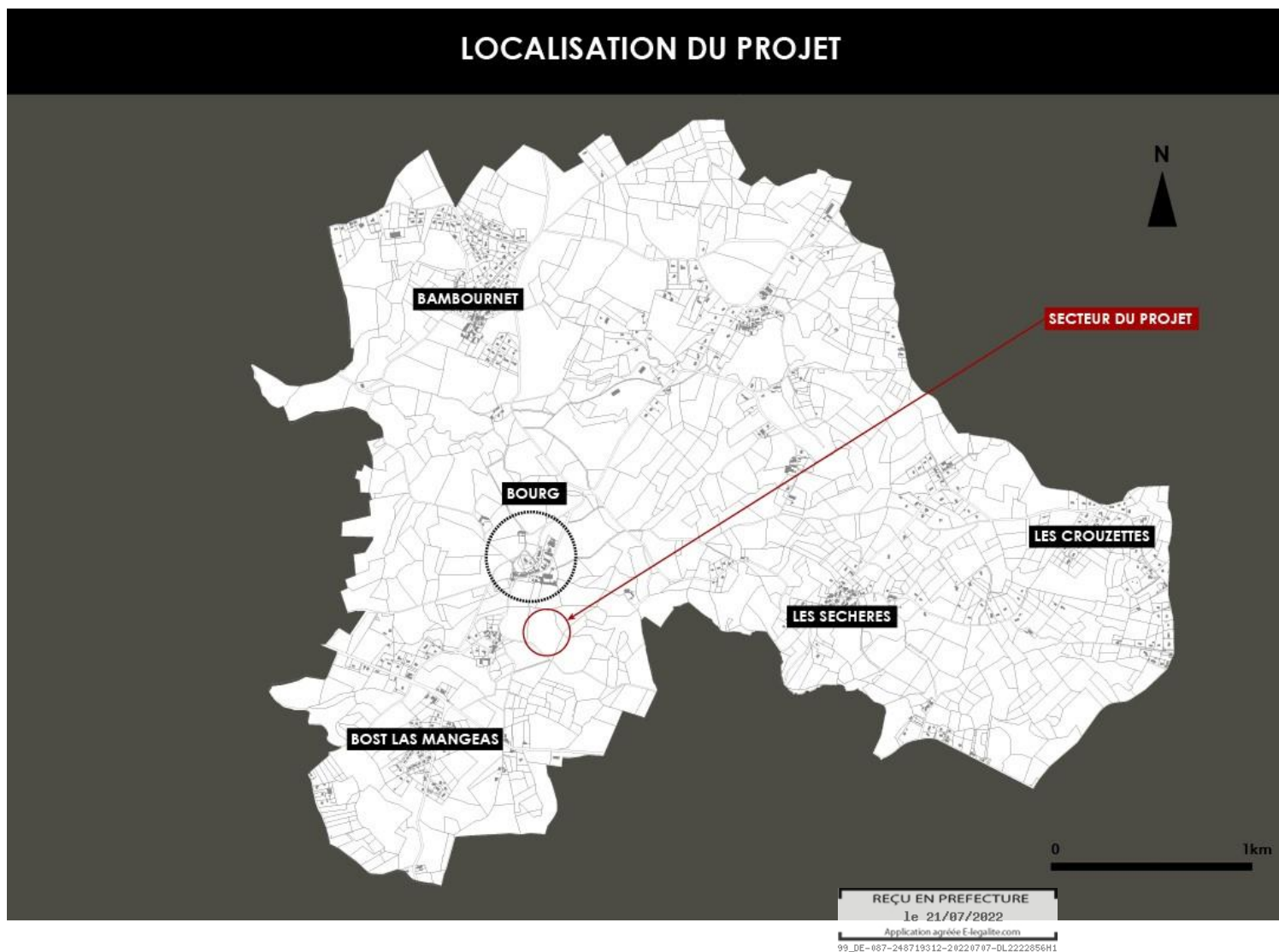
REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

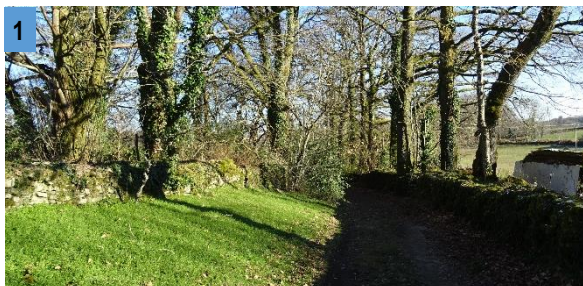
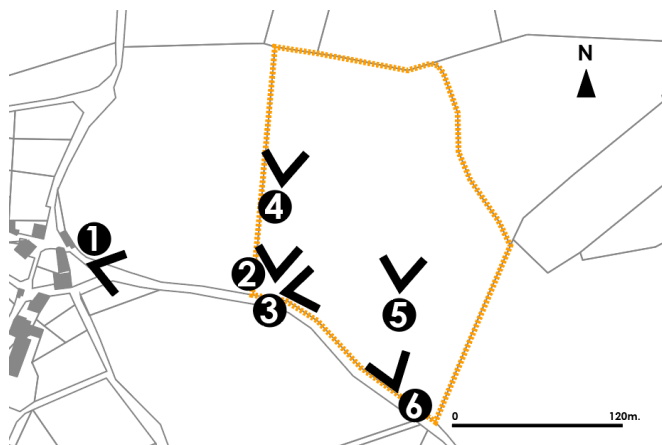
Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-2 022 07 07-DL2222856H1

CONTEXTE COMMUNAL



CONTEXTE DU SITE – REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



REÇU EN PREFECTURE
le 21/07/2022
Application agréée E-legalite.com
99_DE-087-248719312-2 02207 07-DL2222856H1

Sources : LM DDTAE -2020

IMPACTS SUR LES OBJECTIFS DU PADD

Le PADD d'Aureil est construit autour de 6 actions de développement stratégiques :

- 1- Favoriser le maintien de la population communale et permettre l'accueil de nouveaux habitants ;
- 2- Développer et rentabiliser les équipements publics existants ;
- 3- Soutenir et développer les activités économiques ;
- 4- Préserver les paysages et le cadre naturel ;
- 5- Conserver le caractère original des hameaux et des villages
- 6- Profiter des opportunités offertes par les multiples installations de loisirs existantes,

1 : FAVORISER LE MAINTIEN DE LA POPULATION COMMUNALE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

- a) Prévoir des secteurs d'urbanisation suffisants, recentrés sur les villages existants, en permettant des formes d'urbanisation différentes ;
- b) Orienter la commune vers une certaine forme urbaine mieux équilibrée au niveau des fonctions, en recherchant un certain développement commercial et artisanal ;
- c) Organiser et hiérarchiser les espaces publics en affirmant la place des piétons pour améliorer leur qualité de vie et leur sécurité, en délimitant les stationnements et les circulations automobiles, dans les différents quartiers ;
- d) Améliorer les voies publiques et assurer la sécurité ;
- e) Améliorer les liaisons entre les différents lieux d'habitat, pour les piétons,

2 : DEVELOPPER ET RENTABILISER LES EQUIPEMENTS PUBLICS EXISTANTS

- a) Améliorer le patrimoine communal et faire évoluer les bâtiments publics : création de placettes et extension des écoles, espaces de jeux...
- b) Les nouvelles zones à urbaniser doivent être reliables aux réseaux d'infrastructure (station d'épuration, lagunage,...) dans les villages de Virolles, Les Séchères, Chavagnac et au bourg, et respecter les dispositions du zonage d'assainissement.

3 : SOUTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

- a) Activités artisanales et petites industries, en envisageant la création d'une zone d'activités, et en mettant en œuvre des actions favorisant l'accueil de nouvelles entreprises ;
- b) Sylviculture et agriculture, en protégeant les installations existantes et en étudiant les possibilités de développement de façon à garantir une durabilité de ces activités ;
- c) Commerce traditionnel et services à créer et à conforter dans le centre bourg.

IMPACTS SUR LES OBJECTIFS DU PADD

4: PRESERVER LES PAYSAGES ET LE CADRE NATUREL

- a) En préservant des « coulées vertes » entre les différents quartiers ;
- b) En protégeant les espaces boisés situés sur les versants de la Vallée de la Valoine ;
- c) En protégeant le fond des vallées : plaines inondables et végétations spécifiques ;
- d) En préservant les espaces naturels en plateau, de façon à maintenir des unités agricoles homogènes ;
- e) En veillant à la conservation des principaux points de vue.

5 : CONSERVER LE CARACTERE ORIGINAL DES HAMEAUX ET DES VILLAGES

6 : PROFITER DES OPPORTUNITES OFFERTES PAR LES MULTIPLES INSTALLATIONS DE LOISIRS EXISTANTES

- a) Renforcer leur fréquentation et conforter ces installations, par le développement de chemins de randonnée ;
- b) Valoriser les sites et les différents points de vue.

Le projet s'inscrit dans l'action 3 du PADD : «Soutenir et développer les activités économiques » et notamment dans la sous action « Sylviculture et agriculture, en protégeant les installations existantes et en étudiant les possibilités de développement de façon à garantir une durabilité de ces activités ».

REÇU EN PREFECTURE

le 21/07/2022

Application agréée E-legalite.com

99_DE-087-248719312-2 022 07 07-DL2222856H1

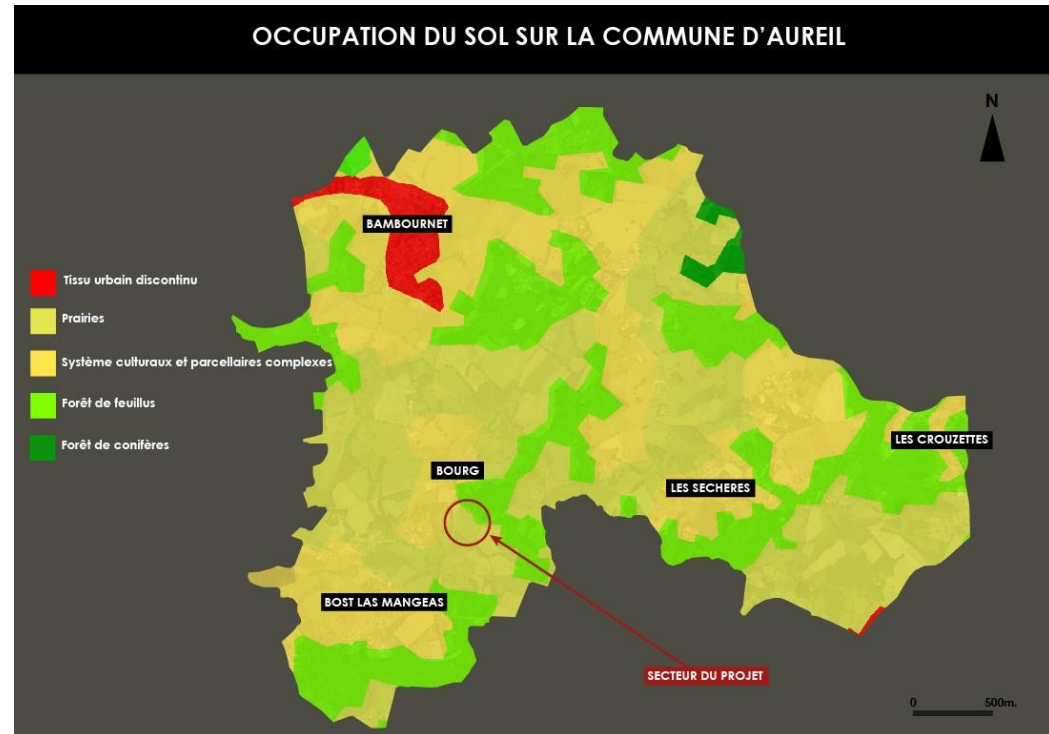
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le territoire de la commune d'Aureil est caractérisé majoritairement par l'espace agricole, couverts de prairies d'élevage (en jaune sur la carte).

Les boisements (verts) sont le plus souvent associés aux vallées des rivières zébrant le territoire, implantés sur leurs coteaux. Ils sont caractérisés par des essences de feuillus. On notera la présence de conifères au NORD-EST de la commune (vert foncé). Ce sont souvent des plantations associées à une activité sylvicole.

On observe également que Corine Land Cover identifie sur la commune d'Aureil un tissu urbain : Bambournet, caractérisé par de l'habitat récent. L'habitat peu dense et diffus démontre le caractère rural de la commune.

Le secteur de projet se trouve dans un espace de prairies agricoles.



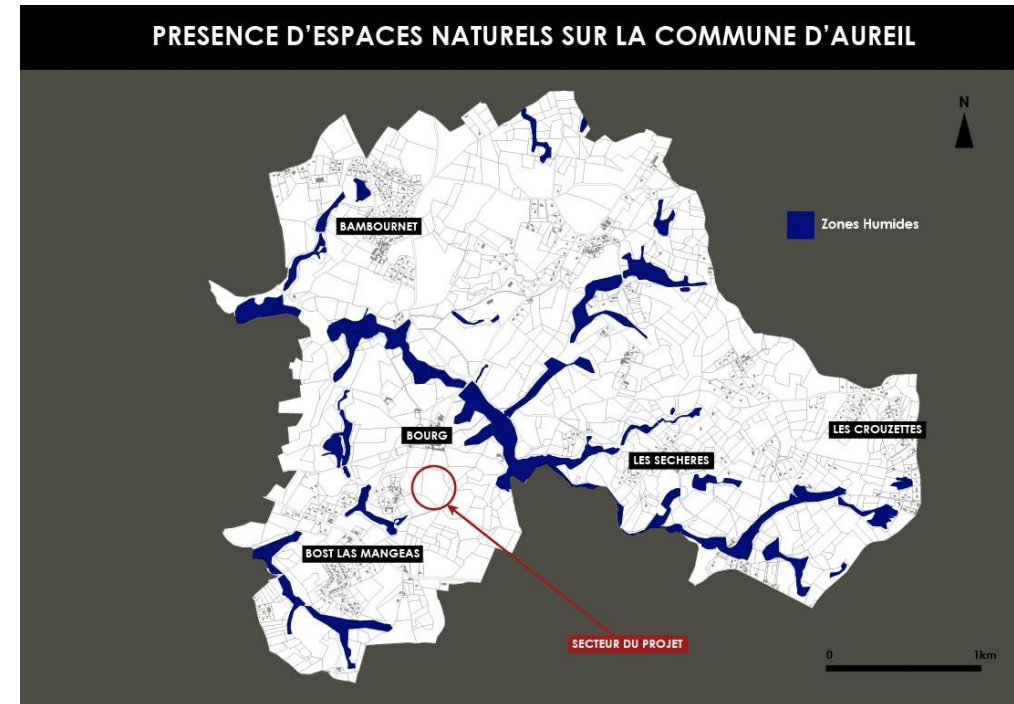
CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

ZONES HUMIDES

Les zones humides se localisent majoritairement à proximité des cours d'eau (La Valoine et ses affluents) et en fond de talweg. Elles sont constituées de boisements naturels caractérisés par des essences de type ripisylves ou encore de prairies humides.

La carte ci-contre démontre d'une répartition homogène des zones humides sur le territoire communal.

Le secteur de projet n'est pas concerné par une zone humide.



CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Le service des Espaces Naturels de Limoges Métropole – Communauté urbaine a identifié à l'échelle du territoire les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques).

Sur la commune d'Aureil, on observe que les réservoirs de biodiversité liés aux milieux aquatiques se situent majoritairement le long de la Vallée de la Valoine.

Concernant les milieux boisés, ils se localisent principalement au niveau de la Vallée de la Valoine.

Les corridors écologiques sont essentiellement associés aux différents ruisseaux ainsi qu'aux zones humides présentes sur le territoire. Ils permettent aux espèces de relier les réservoirs de biodiversité.

Le secteur de projet se trouve à proximité d'un réservoir de biodiversité de type boisé.

