

Commune de BOISSEUIL

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE LE 26 SEPTEMBRE 2016

NOTICE DE PRESENTATION

Modification simplifiée du PLU n°5 : Modification de l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



*Délibération de lancement de la modification simplifiée n°5 par le
Conseil Communautaire le **18/02/2020***

*Approbation de la modification simplifiée n°5 par délibération du Conseil
Communautaire le **17/11/2020***



SOMMAIRE

1° Champ d'application de la modification simplifiée-----	p.3-5
2° Nature et objet de la modification présentée-----	p.6-9
3° Modification dans le dossier OAP-----	p.10

1° CHAMP D'APPLICATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boisseuil a été approuvé le 26 septembre 2016.

L'approbation du PLU de Boisseuil a fixé les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les différentes zones à urbaniser. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de modifier l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'y faciliter leur aménagement.

○ 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.

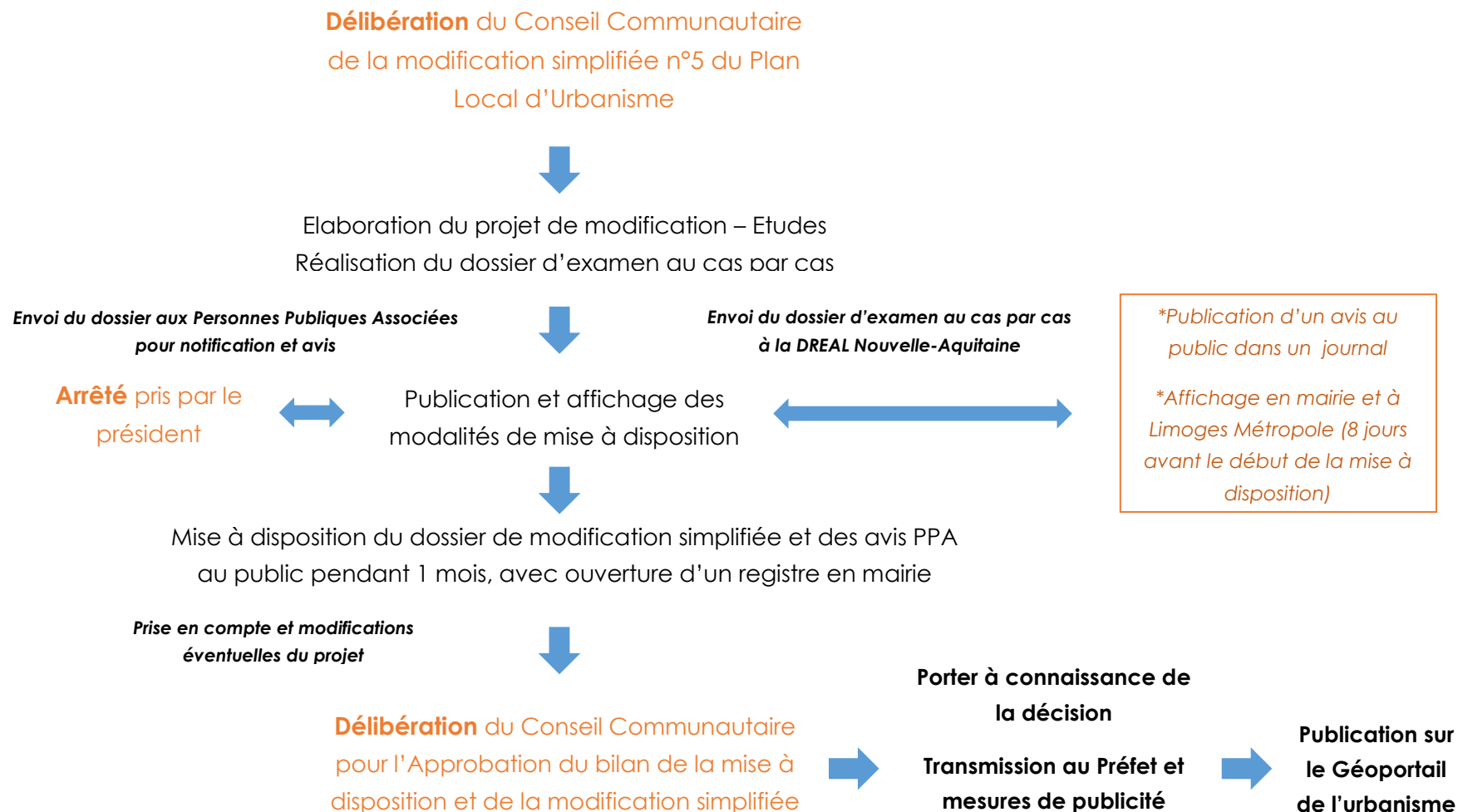
Par conséquent, la commune a fait le choix d'engager une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

La modification simplifiée n°5 du PLU porte sur les points suivant :

- Modification de l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Seule les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont concernées par cette modification simplifiée n°5. Il n'y a pas d'évolution sur le règlement graphique et écrit.

○ Phasage de la modification simplifiée

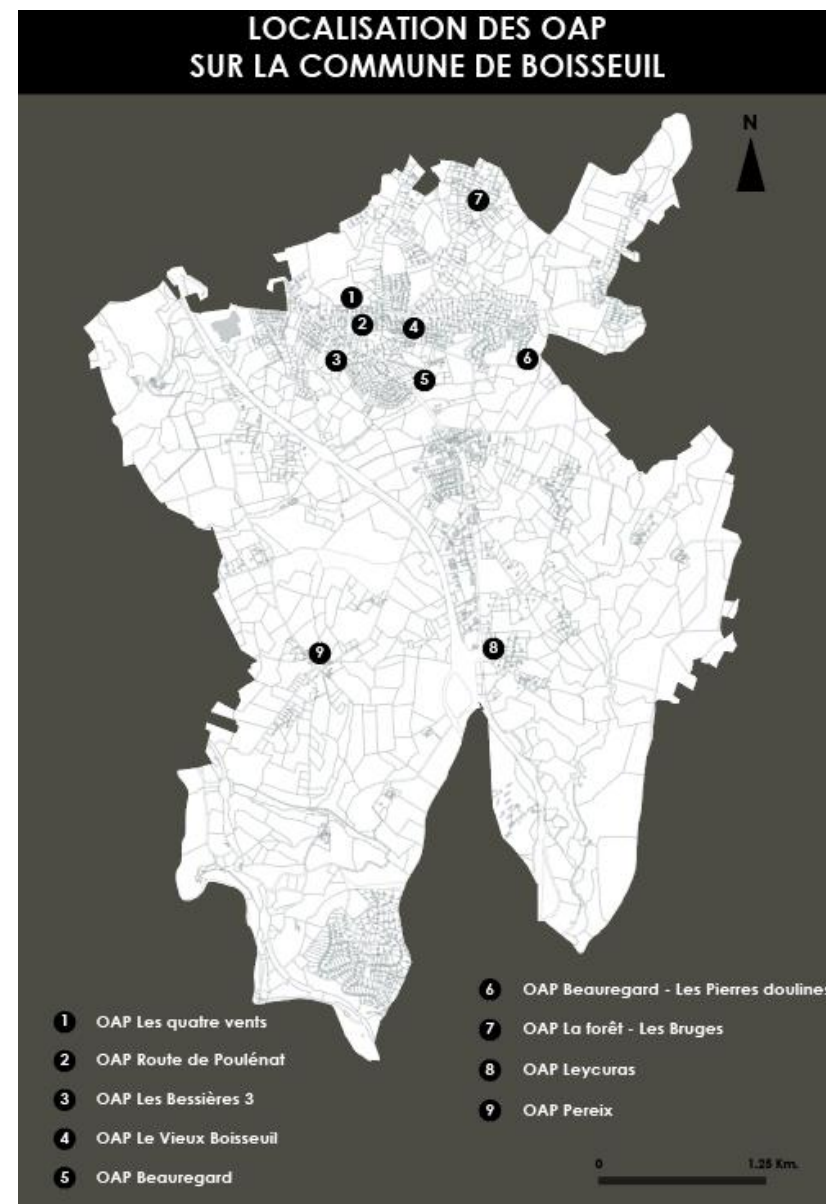


2° NATURE ET OBJET DE LA MODIFICATION PRESENTÉE

Lors de l'établissement du PLU communal approuvé en septembre 2016, plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été prescrites dans le but d'urbaniser des terrains selon un plan d'aménagement global.

Elles présentent un rapide descriptif de la zone, un reportage photographique, les objectifs de la zone et les principes d'aménagement (part réservé aux voiries et espaces verts, type d'assainissement,...).

Elles sont liées à un schéma d'aménagement permettant une meilleure lecture des aménagements envisagés. Il y a dix OAP dans le dossier du PLU, cependant la dixième OAP n'affiche pas de tailles de parcelles artificialisées, c'est une OAP thématique économique. Elle n'est donc pas modifiée.



○ Modifications apportées

Dans l'ensemble des OAP, une taille de parcelles à artificialiser a été définie de façon variable avec une surface minimale et une surface maximale.

Pour l'exemple, on trouve dans l'OAP des Quatre Vents des tailles de parcelles artificialisées variant de 750 à 850 m² (voir ci-joint) ou encore pour l'OAP de Beauregard des tailles de parcelle de 1000 à 1200m².

Les OAP ayant un rapport de compatibilité, il est ainsi possible lors d'un dépôt d'autorisation d'urbanisme de proposer des parcelles à plus ou moins 50m² des superficies minimales et maximales annoncées dans les OAP.

Le maintien de cette orientation peut s'avérer bloquant pour proposer de la mixité sociale avec des tailles de parcelles diversifiées et/ou suivant des contraintes techniques.

C'est pourquoi les OAP doivent évoluer afin d'intégrer une densité à l'hectare.

AVANT

FICHE n°1 - LES QUATRE VENTS

Parcelle concernée – 427 en partie section AD, 381 en partie section AD 42 en partie section AD
 Superficie brute de la zone – 3,1 hectares
 Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
 Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
 Taille des parcelles artificialisées – entre 750 et 850m²
 Pourcentage de logements sociaux – 20% des logements prévus dans l'opération
 Type d'assainissement – collectif
 Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
 Réseau Eau Usées - route de Poulenat en face de la parcelle AD415
 Réseau Eau Pluviale - absent, présence d'un réseau EP Chemin des Essarts correspondant à l'opération d'aménagement du lotissement des Essarts avec bassin de rétention

LE SITE

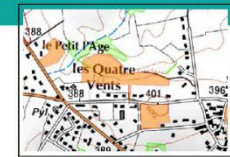
Le secteur ouvert à l'urbanisation se situe au Nord de la Commune de Boisseuil.
 Il constituera un second rideau d'urbanisation dans un secteur fortement développé où s'exerce une réelle pression foncière.

L'habitat limitrophe est de type pavillonnaire récent.

Le site présente une légère pente vers le Nord-Est.
 La partie haute de la parcelle 427 section AD est agricole et restera à vocation agricole. Elle est classée en zone N, soit Naturelle, cela n'empêche pas l'activité agricole, mais empêche tout projet de construction agricole.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'urbanisation de ce secteur se fera en 2 temps : un premier secteur à l'Est de plus de 8 000m² sera urbanisé en priorité, puisque lorsque ce dernier sera réalisé, le second secteur pourra être urbanisé sous réserve que les différents propriétaires se mettent d'accord.



- La desserte du secteur 1 se fera par le Chemin des Essarts, puis par la création d'une voie d'accès sur les parcelles 399 et 314 section AD (parcelles actuellement en emplacement réservé). La desserte du secteur 2 se fera par la parcelle AD415 donnant sur la Route de Poulenat. Les 2 accès par la route de Poulenat seront des sens uniques d'entrée dans la zone afin de ne pas engendrer des problèmes de sécurité routière. A terme, la desserte interne devra former une boucle.
- Une frange végétale devra être imaginée en limite Nord du site afin de créer une transition douce avec les terres agricoles présentes plus au Nord.
- Des circulations douces végétalisées seront imaginées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'1,50 mètre dégagé de tout obstacle. Des préconisations d'essences de plantes sont jointes en annexes au présent document.
- L'entrée dans la zone par la parcelle AD415 devra aboutir sur un espace vert aménagé qui permettra de maintenir les vues lointaines sur les communes de Feytiat et Limoges.
- Une infiltration des eaux de pluie à la parcelle sera privilégiée. Des aménagements paysagers, type noues, fossés, devront être réalisés en partie basse du site ce qui permettra de retenir les eaux pluviales avant rejet dans la zone humide située en contre-bas du secteur.



APRES

FICHE n°1 - LES QUATRE VENTS

Parcelle concernée – 427 en partie section AD, 381 en partie section AD 42 en partie section AD
 Superficie brute de la zone – 3,1 hectares
 Part réservée aux voiries et espaces verts – 15% minimum de la surface brute
 Vocation future de la zone – habitat pavillonnaire
 Densité de logements à l'hectare – 12 à 13 logements/hectare
 Pourcentage de logements sociaux – 20% des logements prévus dans l'opération
 Type d'assainissement – collectif
 Station d'épuration – raccordement Station du Roseau
 Réseau Eau Usées - route de Poulenat en face de la parcelle AD415
 Réseau Eau Pluviale - absent, présence d'un réseau EP Chemin des Essarts correspondant à l'opération d'aménagement du lotissement des Essarts avec bassin de rétention

LE SITE

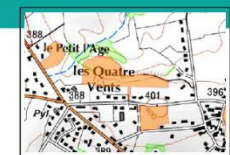
Le secteur ouvert à l'urbanisation se situe au Nord de la Commune de Boisseuil.
 Il constituera un second rideau d'urbanisation dans un secteur fortement développé où s'exerce une réelle pression foncière.

L'habitat limitrophe est de type pavillonnaire récent.

Le site présente une légère pente vers le Nord-Est.
 La partie haute de la parcelle 427 section AD est agricole et restera à vocation agricole. Elle est classée en zone N, soit Naturelle, cela n'empêche pas l'activité agricole, mais empêche tout projet de construction agricole.

OBJECTIF DE L'AMENAGEMENT

- L'urbanisation de ce secteur se fera en 2 temps : un premier secteur à l'Est de plus de 8 000m² sera urbanisé en priorité, puisque lorsque ce dernier sera réalisé, le second secteur pourra être urbanisé sous réserve que les différents propriétaires se mettent d'accord.



- La desserte du secteur 1 se fera par le Chemin des Essarts, puis par la création d'une voie d'accès sur les parcelles 399 et 314 section AD (parcelles actuellement en emplacement réservé). La desserte du secteur 2 se fera par la parcelle AD415 donnant sur la Route de Poulenat. Les 2 accès par la route de Poulenat seront des sens uniques d'entrée dans la zone afin de ne pas engendrer des problèmes de sécurité routière. A terme, la desserte interne devra former une boucle.
- Une frange végétale devra être imaginée en limite Nord du site afin de créer une transition douce avec les terres agricoles présentes plus au Nord.
- Des circulations douces végétalisées seront imaginées de façon à créer des parcours continus. Elles seront, dans la mesure du possible, indépendantes des voiries principales avec une largeur minimum d'1,50 mètre dégagé de tout obstacle. Des préconisations d'essences de plantes sont jointes en annexes au présent document.
- L'entrée dans la zone par la parcelle AD415 devra aboutir sur un espace vert aménagé qui permettra de maintenir les vues lointaines sur les communes de Feytiat et Limoges.
- Une infiltration des eaux de pluie à la parcelle sera privilégiée. Des aménagements paysagers, type noues, fossés, devront être réalisés en partie basse du site ce qui permettra de retenir les eaux pluviales avant rejet dans la zone humide située en contre-bas du secteur.



De plus, dans les « Principes généraux » du dossier OAP du PLU, le texte concernant la taille des parcelles artificialisées est supprimé :

AVANT

PRINCIPES GENERAUX

Les orientations générales d'aménagement et de programmation reprennent les objectifs principaux du PADD en les explicitant davantage et en leur conférant un caractère opposable en terme de compatibilité avec les projets.

A travers les orientations d'aménagement et de programmation, le PLU renforce l'objectif de mixité sociale en imposant selon les secteurs, certaines proportions de logements sociaux dans les nouvelles opérations de construction. Il détermine également les principaux territoires de projet, répertoriés en fonction du type d'aménagement (valorisation et réhabilitation, restructuration, aménagement).

Les orientations d'aménagement déclinent également les projets de développement de la trame paysagère (liaisons douces, parcs et jardins), les intentions d'organisation de la trame urbaine et les espaces publics à valoriser ou à créer (axes urbains, liaisons inter-quartiers, espaces d'articulations, centralités et polarités).

Les fiches suivantes indiquent une taille de parcelle artificialisée. D'après l'INSEE, « l'artificialisation d'un territoire correspond au passage d'une occupation naturelle (forêts, landes, rivières, marais...) ou agricole, à des sols artificiels bâtis, des sols artificiels non bâtis (pelouses d'agrément, jardins, chantiers...), des routes et parkings ». C'est la définition qui sera retenue ici.

PRINCIPE DE MIXITE SOCIALE Objectif de nouveaux logements

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain de 2000, dans son article 55 sur les logements sociaux, impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux sur leur territoire.

La commune de Boisseuil n'est, pour l'instant, pas concernée par cet article puisqu'au dernier recensement de la population, elle recensait 2 896 habitants (recensement INSEE du 1er Janvier 2015).

Néanmoins au vue des projections démographiques retenues pour les prochaines années dans le projet de PLU, la commune a tout intérêt à développer son offre en logements sociaux afin de rattraper son faible pourcentage de 5,5% (soit 62 logements).

En effet, si l'évolution annuelle démographique projetée se confirmait (+2,2%), la commune de Boisseuil pourrait accueillir à l'horizon 2025, 3 208 habitants.

C'est la raison pour laquelle, il est prévu, dans certaines des orientations d'aménagement un pourcentage de logements sociaux à réaliser. Les secteurs concernés ont été retenus pour leur accessibilité aux réseaux de transports en commun et aux commerces et services présents sur la commune de Boisseuil.



APRES

PRINCIPES GENERAUX

Les orientations générales d'aménagement et de programmation reprennent les objectifs principaux du PADD en les explicitant davantage et en leur conférant un caractère opposable en terme de compatibilité avec les projets.

A travers les orientations d'aménagement et de programmation, le PLU renforce l'objectif de mixité sociale en imposant selon les secteurs, certaines proportions de logements sociaux dans les nouvelles opérations de construction. Il détermine également les principaux territoires de projet, répertoriés en fonction du type d'aménagement (valorisation et réhabilitation, restructuration, aménagement).

Les orientations d'aménagement déclinent également les projets de développement de la trame paysagère (liaisons douces, parcs et jardins), les intentions d'organisation de la trame urbaine et les espaces publics à valoriser ou à créer (axes urbains, liaisons inter-quartiers, espaces d'articulations, centralités et polarités).

PRINCIPE DE MIXITE SOCIALE Objectif de nouveaux logements

La loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain de 2000, dans son article 55 sur les logements sociaux, impose aux communes de plus de 3 500 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux sur leur territoire.

La commune de Boisseuil n'est, pour l'instant, pas concernée par cet article puisqu'au dernier recensement de la population, elle recensait 2 896 habitants (recensement INSEE du 1er Janvier 2015).

Néanmoins au vue des projections démographiques retenues pour les prochaines années dans le projet de PLU, la commune a tout intérêt à développer son offre en logements sociaux afin de rattraper son faible pourcentage de 5,5% (soit 62 logements).

En effet, si l'évolution annuelle démographique projetée se confirmait (+2,2%), la commune de Boisseuil pourrait accueillir à l'horizon 2025, 3 208 habitants.

C'est la raison pour laquelle, il est prévu, dans certaines des orientations d'aménagement un pourcentage de logements sociaux à réaliser. Les secteurs concernés ont été retenus pour leur accessibilité aux réseaux de transports en commun et aux commerces et services présents sur la commune de Boisseuil.



Vous trouverez ci-après les éléments chiffrés des différentes OAP et les évolutions entre les tailles des parcelles artificialisées et la densité à l'hectare projetée.

OAP	SURFACE GLOBALE	VRD	SURFACE AMENAGEABLE	TAILLE DES PARCELLES A ARTIFICIALISER	LOGEMENTS POUVANT ETRE ACCUEILLIS	DENSITE A L'HECTARE PROJETEE
1	3.1 ha	15% (0.465)	2.635 ha	750-850 m ²	31 à 35 logements	12 à 13 logements/ha
2	1.2 ha	10% (0.12)	1.08 ha	750-850 m ²	13 à 14 logements	12 à 13 logements/ha
3	3.3 ha	15% (0.495)	2.805 ha	750-850 m ²	33 à 37 logements	12 à 13 logements/ha
4	2.4 ha	15% (0.36)	2.04 ha	750-850 m ²	24 à 27 logements	12 à 13 logements/ha
5	1.2 ha	15% (0.18)	1.02 ha	1000-1200 m ²	9 à 10 logements	9 à 10 logements/ha
6	2.9 ha	15% (0.435)	2.465 ha	750-850 m ²	29 à 33 logements	12 à 13 logements/ha
7	2.1 ha	15% (0.315)	1.785 ha	1000-1200 m ²	15 à 18 logements	8 à 10 logements/ha
8	1.4 ha	15% (0.21)	1.19 ha	1000-1200 m ²	10 à 12 logements	8 à 10 logements/ha
9	0.6 ha	15% (0.09)	0.5 ha	1000-1200 m ²	4 à 5 logements	8 à 10 logements/ha

La SURFACE AMENAGEABLE
est obtenue en retirant la
part de VRD de la SURFACE
GLOBALE

Le NOMBRE DE LOGEMENTS
POUVANT ETRE ACCUEILLIS est
obtenu en divisant la TAILLE DES
PARCELLES A ARTIFICIALISER sur
la SURFACE AMENAGEABLE.

• Justifications suite à la mise à disposition du public

- **Avis du Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges :** Le bureau syndical a émis un avis favorable sous réserve : « (...) de se rapprocher des objectifs de densité du projet de SCoT 2030 qui sont de 20 logements par hectare pour les communes de 1^{ère} couronne, dont la commune de Boisseuil fait partie ».

La commune de Boisseuil et Limoges Métropole – Communauté urbaine souhaitent préciser que cette modification simplifiée permet de répondre à des problématiques d'aménagements pré-opérationnelles et de faciliter l'urbanisation des parcelles. Le projet politique et d'aménagement n'est pas remis en cause, seul « l'affichage » du nombre de logement à accueillir est modifié. Pour ne pas remettre en cause le Plan Local d'urbanisme et déséquilibrer le document, les densités énoncées dans cette notice de présentation seront maintenues.

Cependant, la compatibilité avec le SCoT arrêté en cours d'approbation à l'horizon 2021 prévoyant une densité de 20 logements à l'hectare pour les communes de 1^{ère} couronne sera effectuée lors d'une mise compatibilité générale du document.

- **Avis de la Direction Départementale des Territoires :** La Direction Départementale des Territoires a énoncé que cette modification n'appelait pas de remarque particulière. Cependant, elle précise : « le SCoT arrêté en cours d'approbation prévoit une densité de 20 logements/ha pour les communes de première couronne. Une mise en compatibilité sera à terme nécessaire. »

Une mise en compatibilité sera donc engagée après l'approbation du SCoT 2030.

Elle rajoute : « il faudrait veiller à intégrer la notion d'aménagement d'ensemble afin de respecter les densités. En effet, si les premières parcelles bâties sont trop grandes il pourrait s'avérer impossible de faire respecter les densités prévues ainsi que les partis d'aménagement. »

En effet, cette remarque est pertinente. Afin que les aménagements puissent se faire dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble et non au coup par coup et pouvant bloquer à terme l'aménagement global, le règlement doit évoluer.

Dans le règlement écrit de la zone 1AU est édictée : « Les constructions sont autorisées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteurs. »

Il évoluera donc de cette manière : « Les constructions sont autorisées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation prévues par secteurs **dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.** »

- **Avis du Conseil Départemental de la Haute-Vienne** : Le Conseil Départemental précise que le secteur de Faugeras est concerné par la zone d'étude du projet de liaison entre la route départementale n°704 et l'autoroute 20.

Le Conseil Départemental propose d'inclure au schéma de principe, l'existence de ce projet de liaison.

La commune de Boisseuil et Limoges Métropole – Communauté urbaine ont la volonté d'inclure l'existence de ce projet à l'OAP mais souhaite le faire ultérieurement lors d'une évolution propre. De plus, l'OAP n°10, secteur de Faugeras, n'a pas fait l'objet d'une modification dans la modification simplifiée n°5.

Cette remarque sera prise en compte ultérieurement.

MODIFICATION DANS LE DOSSIER DES OAP ET DANS LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU