

NOTE DE PRÉSENTATION



MODIFICATION N°2 DU PLU DE LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE

**MODIFICATION DU PHASAGE DES ORIENTATION
D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE VERNEUIL-SUR-VIENNE**

Novembre 2024

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Verneuil-sur-Vienne a pour objet la modification du phasage des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP). En effet, l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme impose que les OAP définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser du PLU.

Lors de la révision générale du PLU approuvée par le conseil communautaire le 26 juin 2019, un phasage des OAP avait été défini. Depuis cette approbation, les projets de la commune ont évolué et elle s'est engagée dans un contrat de mixité sociale pour la production de logements sociaux afin de rattraper son déficit par rapport aux objectifs fixés par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Dans ce cadre, le nouveau phasage devra prendre en compte l'arrêté du Préfet de la Haute-Vienne «DL/BPEUP n°72-2024» en date du 10 septembre 2024 qui a déclaré d'utilité publique, au profit de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, la création d'une réserve foncière en vue de la réalisation d'une opération d'habitat sur l'emprise foncière de «l'OAP de la Médiathèque».

Le nouveau phasage des OAP devra également prendre en compte la problématique de dimensionnement de la station d'épuration actuelle qui arrive aux limites de sa capacité à traiter de nouveaux effluents. La création d'une nouvelle station d'épuration est en cours avec une mise en service envisagée début 2028. Le nouveau phasage permettrait de mettre en cohérence les opérations d'aménagement avec la réalisation de la nouvelle station d'épuration dont elles sont en partie dépendantes.

Sont reproduits ci-après des extraits du phasage des OAP :

- le phasage actuel des OAP qui décrit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des OAP au sein des phases mais également entre les phases 1 et 2 ;
- le plan de situation des OAP répertoriées par phase.

Phasage des ouvertures

Les orientations définies dans le PADD du PLU visent à développer l'urbanisation en renforcement des zones d'habitat existantes tout en interdisant le mitage.

Ce phasage est mis en place en prenant en compte un échéancier prévisionnel des équipements à réaliser sur les 10/15 prochaines années sur la commune, notamment vis-à-vis des réseaux publics.

Ainsi, un ordre chronologique des ouvertures des différents secteurs d'OAP sera à respecter : Phase 1 et indépendantes sur les 5-10 prochaines années et Phase 2 à plus long terme.

Le phasage des ouvertures concerne les zones de développement à vocation d'habitat et devra respecter l'ordre suivant :

1^{ère} PHASE

OAP de la Chênaie
OAP rue de Limoges
OAP du Dolmen
OAP du Stade

2^{ème} PHASE

OAP du Chemin des Marronniers
OAP de la Médiathèque
OAP du Colombier
OAP des Rivaillies

PHASE INDÉPENDANTES

OAP rue de la Garenne
OAP de la Lande-Greignac
OAP de Haut-Félix
OAP du Centre bourg

• Phase 1

- La première phase concerne les secteurs prioritaires à privilégier :

OAP de la Chênaie
OAP rue de Limoges
OAP du Dolmen
OAP du Stade

- Aucun ordre d'ouverture n'est donné entre ces secteurs, néanmoins ils ne pourront être tous ouverts à l'urbanisation dans le même temps.

- Deux de ces secteurs peuvent être ouverts en simultanée. Il conviendra d'attendre que deux secteurs soient aménagés et construits à 50% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir le troisième et le quatrième secteur.

• Phase 2

- La seconde phase concerne les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans un second temps, c'est-à-dire une fois que la phase 1 aura été construites à 75 %. Elle concerne les secteurs suivants :

OAP du Chemin des Marronniers
OAP de la Médiathèque
OAP du Colombier
OAP des Rivaillies

- Là encore, aucun ordre d'ouverture n'est donné entre ces secteurs, néanmoins ils ne pourront être tous ouverts à l'urbanisation dans le même temps.

- Deux de ces secteurs peuvent être ouverts en simultanée. Il conviendra d'attendre que deux secteurs soient aménagés et construits à 50% avant d'avoir la possibilité d'ouvrir le troisième et le quatrième secteur.

• Phase indépendante

- Ces secteurs pourront s'ouvrir parallèlement à la phase 1, indépendamment de l'ouverture de chaque secteur :

OAP rue de la Garenne
OAP de la Lande-Greignac
OAP de Haut-Félix
OAP du Centre bourg

En effet, la Garenne et le secteur du centre bourg se composent de peu d'habitations. Ces zones ne comptent donc pas dans le phasage des ouvertures. Concernant les zones de la Lande-Greignac et du Haut-Félix, elles sont situées dans les villages et donc ne font pas l'objet d'un phasage.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Phasage des ouvertures

