

Révision du
Plan **L**ocal d'**U**rbanisme
de
Naves

Notice explicative



Table des matières

1. <i>Rappel de la procédure</i>	4
3. <i>Les orientations du PADD</i>	8
4. <i>Le contenu du dossier de révision</i>	18
5. <i>La modification envisagée : création d'une zone 1AUa via la diminution d'une zone agricole sur le secteur du Bourg de Naves</i>	19
6. <i>Incidence de la révision sur l'environnement</i>	28

1. Rappel de la procédure

La procédure de révision est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme. Ainsi, l'article Article L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annonce que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une révision :

Article L153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- **Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. »

Article L153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le projet de révision est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental 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.

Le dossier de révision, notifié aux personnes publiques associées mentionnées et soumis à l'enquête publique doit comporter :

- dans tous les cas, un rapport de présentation ou note de présentation illustrant les modifications envisagées;
- éventuellement, un règlement modifié, un ou plusieurs documents graphiques modifiés, des Orientations d'Aménagement et de Programmation des annexes (articles L151-6 et 7 ; L151-8 à L151-42 ; L151-43 du code de l'urbanisme).

Le maire (ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale) saisit le Président du tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur. Le Maire, par arrêté, met à l'enquête publique le projet de révision du plan. L'arrêté précise :

- l'objet et les dates de l'enquête
- le nom et qualité du commissaire enquêteur
- les modalités de déroulement de l'enquête : lieux, jours et heures où le public peut consulter le dossier, ainsi que les permanences du commissaire enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Maire publie un avis au public par voie officielle faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique, cet avis fait aussi l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Le même avis fait l'objet d'un rappel dans la presse dans les 8 premiers jours de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos par le Maire et transmis au commissaire enquêteur qui formule son avis et ses conclusions dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Le rapport du commissaire enquêteur est tenu à la disposition du public en mairie pendant un an. Toute personne intéressée peut en obtenir communication.

Après enquête publique, le Plan Local d'Urbanisme modifié, éventuellement adapté en fonction des résultats de l'enquête, est approuvé par le conseil municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie.

La délibération qui approuve la révision du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet de mesures de publicité et d'information (articles R 123-20 du code de l'urbanisme).

- l'acte est affiché pendant un mois en mairie,
- mention de cet affichage est inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- l'acte est, en outre, publié au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R2121-10 du code général des collectivités territoriales pour une délibération du conseil municipal d'une commune de plus de 3 500 habitants.

2. Naves : site et situation

La commune de Naves, située dans le département de la Corrèze, elle s'étale sur un territoire de près de 3 593 hectares, accueillant une population de plus de 2 665 habitants au premier janvier 2016.

La commune de Naves est située au Nord de l'agglomération de Tulle, et fait partie intégrante du périmètre du **Schéma de COhérence Territorial du Tulle Agglo** qui s'étend sur 37 communes ; regroupant ainsi plus de 41 500 habitants sur 730 km² et environs 18 700 emplois. Elle est identifiée dans celui-ci comme un des 7 Bourgs structurants, du fait de sa proximité de Tulle (commune limitrophe), de son poids économique, de sa desserte (traversée par l'autoroute A89 avec une entrée/sortie sur le territoire communal ; mais aussi du fait de la présence de la route départementale 1120, axe majeur du département de la Corrèze permettant de relier Tulle à l'autoroute A20) et de son potentiel touristique en raison de la présence d'un site touristique majeur pour la Communauté d'Agglomération de Tulle via le site archéologique de Tintignac.

Etant identifiée en tant que Bourg structurant du fait de la présence de de nombreux équipements et services à la population et sa position géographique, le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCOT, approuvé le 9 Avril 2009, définit que :

« Les bourgs structurants assurent des fonctions complémentaires à la simple fonction d'accueil. Ils jouent un rôle d'attractivité et de structuration sur les communes alentours.

Les bourgs identifiés ont d'ores et déjà un noyau de services et équipements à renforcer.

Les fonctions principales suivantes leur sont dévolues :

- renforcement des structures commerciales et de services,
- localisation des équipements publics ayant un impact sur plusieurs communes (par exemple les premières crèches),
- localisation des zones artisanales communales nouvelles,
- localisation de structures d'hébergement et équipements touristiques,
- accueil de population et d'habitat diversifié dont logements locatifs publics aidés,
- maintien d'un tissu agricole vivant.

A moyen terme, ces bourgs pourront jouer le rôle de bourg relais pour :

- l'organisation d'une mobilité durable : création de pôle d'échanges,
- la politique globale d'accueil du territoire affirmée dans le PADD : accueil de population et d'activités, en lien avec les politiques régionale et départementale (pôle local d'accueil). »

Cette position stratégique, sa richesse environnementale et tous ces équipements en font un haut lieu de développement de Tulle Agglo aussi bien en termes de tourisme, d'activité et d'habitat.

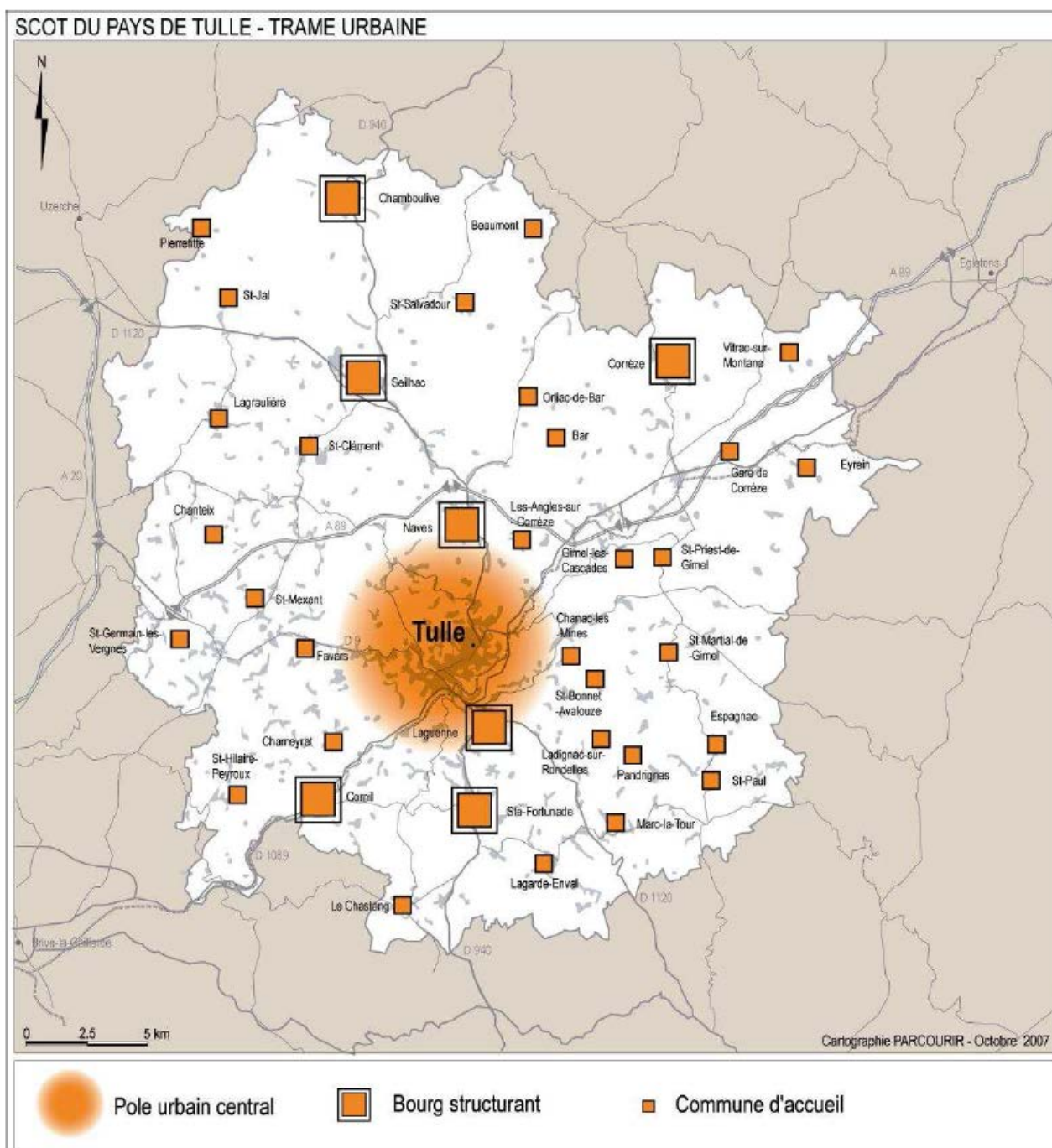


Figure 1 : Cartographie des trames urbaines (extrait du Document d'Orientations Générales du SCOT de Tulle Agglo)

3. Les orientations du PADD

La commune de Naves, dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 Mai 2013 ; à ce jour le document a fait l'objet de modifications en 2013 - 2014 et d'aucune révision. La commune souhaite donc apporter la première révision à son document d'urbanisme.

Dans les grandes lignes, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU actuel identifie 14 grandes orientations qui sont les suivantes (sont identifiées en bleu les orientations auxquelles répondent la révision du PLU):

1. Orientations générales de la politique d'aménagement :

- Repenser les espaces ouverts dans le bourg (piscine, espaces publics, etc...), la réflexion est en cours dans le cadre d'un Plan d'Aménagement du Bourg (P.A.B.),
- Dynamiser le centre bourg et favoriser son attractivité vis-à-vis de nouvelles populations en maintenant, voire en développant, l'offre de commerces et services dans le bourg (réalisation d'une halle de produits de pays à la place de la piscine), en offrant du stationnement complémentaire associé au pôle d'équipement,
- Aménager une résidence seniors en plein cœur du bourg,
- Prévoir des liaisons douces de la commune par l'aménagement et le traitement paysager des axes de circulation importants tel que la RD 58 et la RD 53.
- Aménager des itinéraires piétons/cycles entre le pôle sportif, le lycée agricole et le centre bourg,
- Sécuriser les traversées d'agglomération et de la commune en général (tourne à gauche, giratoire),
- Aménager les entrées de ville : aménagement en cours de la traverse du bourg par la RD 1120.
- Aménager le site archéologique de Tintignac pour accueillir du public en vue de découvrir à la fois, les processus de fouille et le patrimoine remarquable mis à jour. Il sera accessible à partir de l'aire de repos aménagée à côté du péage de l'A89.

2. Orientations générales de la politique d'équipement :

La commune est suffisamment équipée pour répondre globalement aux besoins actuels et futurs de sa population et aux besoins des entreprises installées sur son territoire.

Plus ponctuellement, la commune envisage de renforcer les équipements en matière d'assainissement, par la réalisation de stations d'épuration à pont de Peyrelevade et à la Gare de Naves.

3. Orientations générales de politique d'urbanisme :

- Une urbanisation maîtrisée dans le temps et dans l'espace, par un classement en zone à urbaniser d'une partie des secteurs dédiés au développement urbain,
- Un développement urbain organisé par des principes d'aménagement à déterminer dans le plan local d'urbanisme (voir la pièce appelée orientations d'aménagement et de programmation),
- Appuyer le développement urbain autour des principales zones agglomérées existantes : le bourg, Bel Aspect, Soleilhavoup, Lestrade et Croix de Leyrat,
- Organiser le développement urbain principal à vocation essentiellement résidentielle autour d'un axe entre le bourg et Bel Aspect.

- Ailleurs, permettre le maintien et le renouvellement de la population dans les villages pour :
 - o éviter la désertification en profondeur du territoire rural et la mort à moyen terme de nombreux villages,
 - o favoriser et encourager la restauration du bâti rural ancien,
 - o utiliser les investissements déjà effectués sur les réseaux desservant les villages (eau, voirie et éclairage public).

- Le choix des secteurs constructibles tient compte des critères objectifs :
 - o accessibilité,
 - o capacité des réseaux d'eau et d'électricité,
 - o aptitude des sols à l'assainissement,
 - o présence d'activités agricoles pérennes.

Les potentialités de réhabilitation doivent être prises en compte, de même que la capacité d'accueil des terrains libres situés entre deux constructions à l'intérieur des villages.

4. Orientations générales de la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Protéger les grandes entités naturelles comme la Vallée de la Corrèze dans son intégralité,
- Protection des grands boisements existants, en tenant compte des besoins de l'activité forestière,
- Protection des coteaux présentant une forte pente, en interdisant la construction.
- Préservation des espaces agricoles et notamment des grandes unités agricoles, éviter le mitage du territoire en recentrant les possibilités de construire autour du bourg et de quelques villages,
- Effet induit de cette orientation : la préservation du caractère agricole et naturel des grands paysages du territoire de Naves.

5. Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

Le projet d'aménagement et de Développement Durable préserve :

- les milieux sensibles : la ZNIEFF de la Vallée de la Corrèze et de la Vimbelle, en interdisant la construction aux abords des cours d'eau et en limitant les possibilités de construction à l'évolution du bâti existant,
- les abords des cours d'eau, notamment les cours d'eau considérés comme corridors biologiques dans le SCOT de Tulle et Cœur de Corrèze, en limitant les aménagements et l'urbanisation à proximité,
- les zones humides, en conservant leur caractère naturel,
- les plans d'eau. La commune de Naves est soumise à la loi Montagne et à ce titre, elle doit une attention particulière à ces milieux en préservant le caractère naturel de leurs berges.

Les vallées, les cours d'eaux, les plans d'eaux et les zones humides ont également une valeur paysagère qu'il convient de préserver en tant que référence identitaire de la commune de Naves.

6. Orientations générales de la politique concernant l'habitat :

- Répondre aux besoins en logements dans une perspective de croissance soutenue mais maîtrisée = + 680 habitants d'ici 10 ans + 400 logements environ (y compris les besoins en desserrement),
- Diversifier le parc de logements = favoriser la production de logements locatifs sociaux dans le cadre des opérations d'ensemble (en accord avec la politique de la Communauté de communes),
- Répondre aux besoins de la population âgée en réalisant une résidence seniors en plein cœur du bourg,
- Favoriser la remise sur le marché d'une partie au moins des logements vacants,
- Accompagner la réhabilitation du bâti ancien par des prescriptions architecturales visant à préserver l'identité de la commune et à mettre en valeur le bâti ancien.

7. Orientations générales relatives aux transports et aux déplacements :

- Poursuivre la réflexion avec le Conseil Général sur la création d'un parking de covoiturage au carrefour entre l'autoroute A89 et la RD1120,
- Participer à la réflexion en matière de transports en commun en vue de développer le transport à la demande et le transport des associations vers les équipements à l'échelle intercommunale (Tulle Agglomération (ex Communauté de Communes de Tulle et Cœur de Corrèze) vient de prendre la compétence transport),
- Réduire les déplacements automobiles en localisant le développement urbain sur un axe structurant englobant le bourg, ses équipements et ses services, pour faciliter les déplacements à pied ou en vélo vers les équipements et les services, et favoriser l'organisation des transports en commun,

- Réserver une place plus large aux piétons et deux roues sur la voirie communale actuelle ou future, selon la largeur des voies, dans la mesure du possible.
- Aménager des itinéraires piétons/cycles entre le pôle sportif, le lycée agricole et le centre bourg,
- Prévoir des liaisons douces de la commune par l'aménagement et le traitement paysager des axes de circulation importants tels que la RD 58 et la RD 53.

8. Orientations générales en matière de développement des communications numériques :

Etendre le réseau à 2 méga WII MAX en créant deux antennes : une vers Lestrade et une autre vers la Croix de Leyrat.

9. Orientations générales en matière d'équipement commercial et de développement économique :

- Répondre aux besoins en matière d'activités artisanales, commerciales et industrielles aux niveaux communal et intercommunal, en réservant des espaces pour l'extension de la zone d'activités intercommunale de la Geneste et l'extension de la zone d'activités communale de Soleilhavoup,
- Permettre le maintien et de développement des entreprises artisanales disséminées sur le territoire communal (ex : scierie menuiserie, etc..) dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances à leur voisinage,
- Conforter l'attractivité du centre bourg : permettre le maintien et de développement des commerces et services existants dans le bourg en accueillant une population nouvelle qui augmente la chalandise potentielle,
- Requalifier et restructurer les sites de l'ancien centre d'insémination artificielle
- Préserver l'activité agricole et assurer la pérennité des sièges d'exploitation agricole en leur réservant à proximité la possibilité d'une extension ou de la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole, et en prenant en compte les contraintes règlementaires liées aux bâtiments d'exploitation et aux plans d'épandage.
- Favoriser le développement touristique en aménageant le site archéologique de Tintignac de manière à y accueillir du public. Il sera accessible à partir de l'aire de repos aménagée à côté du péage de l'A89 et connecté à la trame des itinéraires de randonnée.

10. Orientations générales en matière de loisirs :

- Affectation de locaux pour les associations : actuellement dans une maison du bourg et à la Gare de Naves, en programmation : sur l'ancien site utilisé par Corrèze Assistance, au lieu-dit le Foirail et un autre envisagé à Bel Aspect
- Préserver et baliser les itinéraires de randonnée à l'échelle communale et intercommunale, participer à la création d'un maillage de liaisons douces à l'échelle communale entre les sites d'intérêt patrimonial, paysager, touristique et économique. Ce maillage est en partie réalisé. La poursuite de ce maillage doit être étudiée.

11. Orientations générales sur le thème du patrimoine et du paysage :

Diverses orientations ont déjà été déclinées dans ce sens aux points 4 – 5 et 6.

- Préserver l'identité des villages : De nombreux villages recèlent un patrimoine ordinaire (par opposition aux monuments historiques) mais de qualité. Souvent réhabilité, entretenu, ce patrimoine mérite d'être présenté et mis en valeur par des prescriptions architecturales particulières qui éviteront une dénaturation à l'occasion de restauration « malheureuse ».
- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable qui n'est pas protégé en tant que monument historique : villages contenant des éléments de patrimoine intéressants comme Cueille ou éléments ponctuels comme le château de Tintignac.
- Pour Naves, préserver les vues lointaines est aussi un élément important de la préservation de son identité, de son patrimoine et de ses paysages. Elle peut justifier de la limitation ponctuelle de possibilités de construire.
- Définir un secteur de protection et de valorisation des espaces patrimoniaux majeurs de la commune autour des châteaux de Bach et de Tintignac. Le projet communal vise ici à mettre en synergie ces différents éléments du patrimoine : le patrimoine archéologique aux Arènes, le patrimoine historique à Bac et Tintignac, le patrimoine naturel à Puy l'aiguille.
- Autour des secteurs à urbaniser, l'intégration dans le paysage passe notamment par le traitement des franges urbaines : par des prescriptions sur les clôtures en limite de zone agricole ou naturelle et par la préservation d'éléments remarquables du paysage en limite de zones constructibles.

12. Orientations générales sur la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol :

- Réduction des déplacements par une urbanisation recentrée autour des équipements.
- Protection des périmètres de protection des captages d'eau potable, en prenant en compte la réglementation des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique,

- Développement de l'urbanisation principale dans des secteurs équipés du réseau d'assainissement collectif, ce qui limite les risques de pollution accidentelle du sous-sol et de l'eau.
- Interdiction en milieu urbain des constructions susceptibles d'apporter des nuisances.

13. Orientations générales sur la réduction des nuisances sonores :

Réduire l'exposition aux nuisances sonores en écartant les nouveaux secteurs d'habitation des axes bruyants. Le règlement du PLU rappellera les normes d'isolation phonique pour toute construction nouvelle dans une bande de 100m de part et d'autre de la RD1120 et 300m de part et d'autre de l'A89.

14. Orientations générales sur la prévention des risques naturels prévisibles des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Risque d'inondation :

- Définir des secteurs constructibles en dehors des zones à risques d'inondation ; prendre en compte le Plan de Prévention des risques d'inondation de la Corrèze.
- Les constructions et les opérations d'ensemble devront gérer leurs eaux pluviales pour limiter le ruissellement et prévenir les risques d'inondation.

Risque de transport de matières dangereuses :

- Définir des secteurs constructibles en retrait de la RD 1120 et de l'A89.

Sécurité des déplacements :

- préserver des itinéraires de liaisons douces existantes et créer des itinéraires de liaisons douces dans certains secteurs de développement urbain (cf. orientations d'aménagement – pièce 3 du dossier).

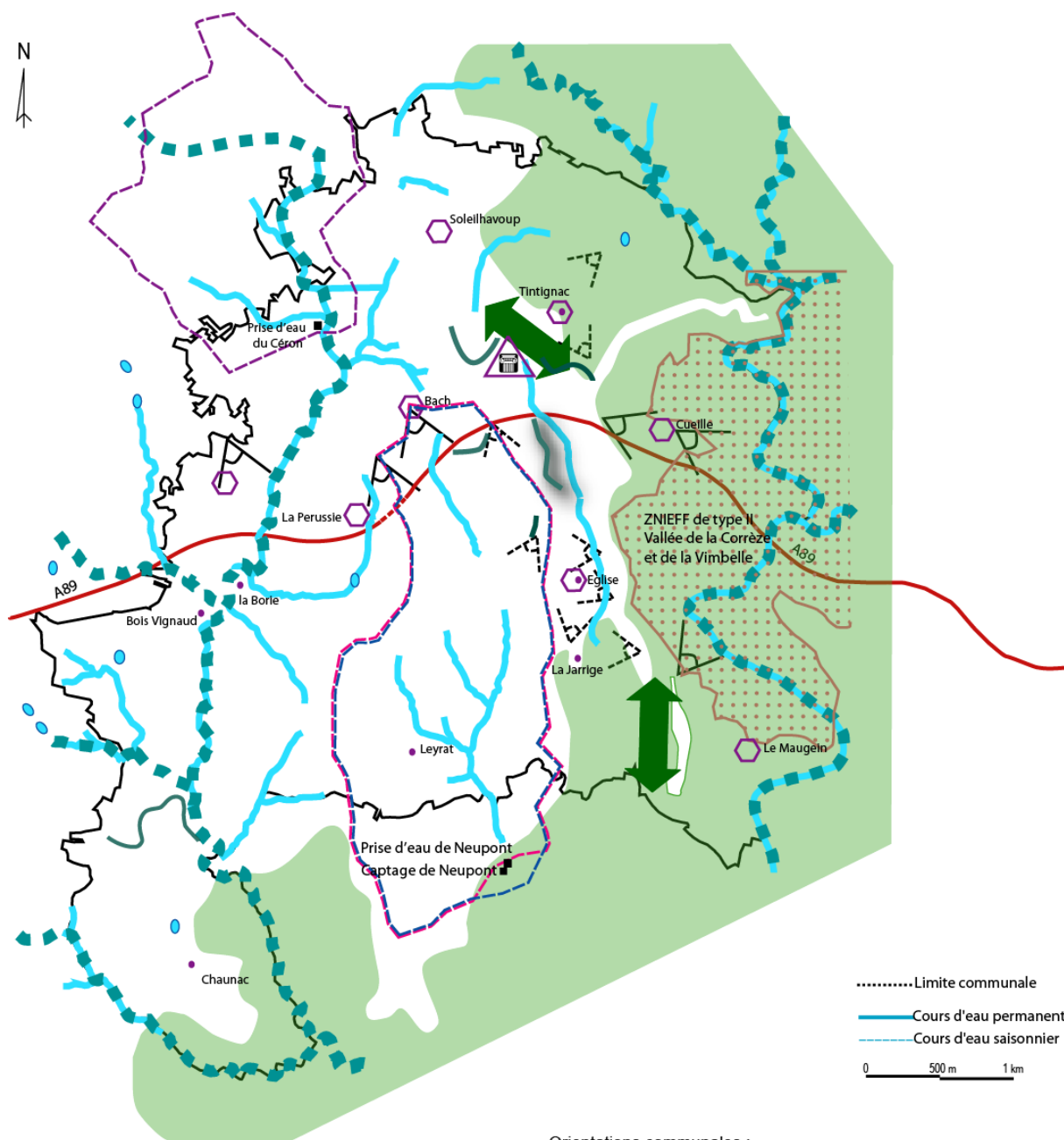
Le projet communal de développement s'appuie sur la capacité des réseaux d'eau potable et sur les travaux programmés de renforcement pour déterminer les secteurs constructibles, leur capacité d'accueil et étaler leur aménagement dans le temps.

L'organisation du bâti et les contraintes de relief n'ont pas permis à ce jour de mettre en place un assainissement collectif dans tous les villages. Les dispositifs d'assainissement individuel devront être conformes à la réglementation en vigueur éviter la pollution des sols et des eaux.






Ces quatorze grandes orientations devront ainsi permettre de répondre à des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Une réduction des surfaces dédiées à l'urbanisation (zones U + 1AU) par rapport au PLU approuvé en 2006 : 124 ha reclassés en zone agricole ou naturelle.
- La mobilisation d'un tiers des logements vacants pour une remise sur le marché du logement
- Plus de la moitié des surfaces dédiées à l'habitat sont situés dans des dents creuses des secteurs déjà urbanisés.
- Un besoin en surface constructible pour l'habitat estimé à 30 ha, sur la base d'un ratio de 13 logements/ha.
- **Une urbanisation recentrée autour d'un axe urbain déjà constitué, à étoffer.**
- **Lutter contre l'étalement urbain en conservant les coupures vertes préconisées par le SCOT, au niveau de la RD 1120, à la sortie sud de la ville et au Nord de la ville (secteur de Tintignac) : éviter une urbanisation continue le long de la RD 1120 entre Naves et Tulle au sud et entre le bourg de Naves et Soleilhavoup le long de la RD 1120 au nord.**









SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU VOLET PROTECTION



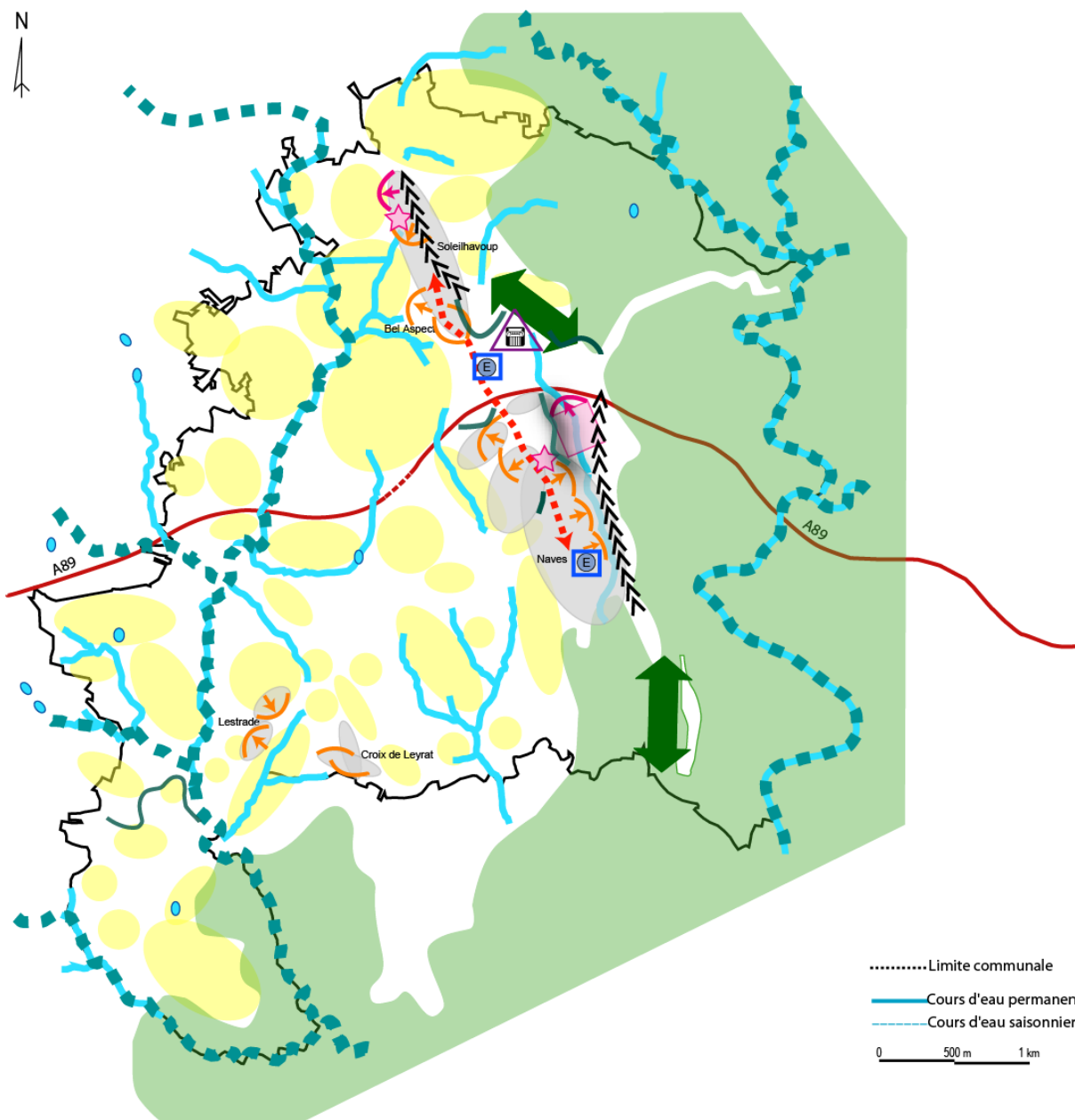
Orientations du SCOT à prendre en compte :

-  Conserver des coupures vertes
-  Espaces naturels à conserver globalement (entité des vallées)
-  Protéserver les zones humides (tracé non exhaustif)
-  Préserver les berges naturelles des plans d'eau au titre de la loi Montagne (tracé non exhaustif)
-  Principaux corridors biologiques à maintenir






Orientations communales :

-  Protéger les espaces naturels de la ZNIEFF de type II
-  Préserver la ressource en eau
-  Prises d'eau et captage
-  Limiter le développement urbain pour protéger les pentes boisées
-  Valoriser le site archéologique de Tintignac
-  Préserver les villages contenant des éléments de patrimoine intéressant (tracé non exhaustif)
-  Protéger les éléments bâtis ponctuels intéressants (tracé non exhaustif)
-  Conserver les vues lointaines












SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU VOLET DEVELOPPEMENT, EN COHERENCE AVEC LA TRAME VERTE ET BLEUE



Orientations du SCOT à prendre en compte :

-  Conserver des coupures vertes
-  Espaces naturels à conserver globalement (entité des vallées)
-  Protéserver les zones humides (tracé non exhaustif)
-  Préserver les berges naturelles des plans d'eau au titre de la loi Montagne (tracé non exhaustif)
-  Principaux corridors biologiques à maintenir

Orientations communales :

-  Organiser le développement urbain à vocation principalement résidentielle
-  Principales zones urbaines existantes sur lesquelles appuyer le développement urbain
-  S'appuyer sur les pôles d'équipement existant
-  Traiter les entrées de ville
-  Améliorer la liaison entre Soleilhavoup et le bourg
Structurer le développement autour de cet axe
-  Limiter le développement urbain pour protéger les pentes boisées
-  Valoriser le site archéologique de Tintignac
-  Requalifier la zone d'activités
-  Etendre la zone d'activités
-  Favoriser le développement des entreprises installées dans la zone d'activités
-  Préservation des espaces agricoles

La présente révision ne remet pas en question ces objectifs, elle a pour objet :

- *dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique:*
 - créer une zone 1AUa sur le secteur du centre-ville en réduisant la zone agricole au profit de la mise en constructibilité d'une parcelle communale afin de réaliser une opération d'ensemble.

- *dans les règlements (graphique et écrit)*
 - créer une zone 1AUa à vocation d'habitat sur le secteur du centre-ville de Naves

Le présent document s'attachera à montrer la justification des choix retenus par la collectivité pour permettre cette révision.

4. Le contenu du dossier de révision

Le dossier de révision contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U. approuvé le 30 mai 2013 (Les pièces inchangées ne sont pas constitutives du présent dossier):

- ***une notice explicative*** exposant la modification apportée au dossier de PLU

- ***un PADD:*** **PIECE INCHANGEE**

- ***une orientation d'aménagement et de programmation :*** Secteur du centre-ville s'ajoutant à celle contenue dans le P.L.U. approuvé le 30 mai 2013

- ***des documents graphiques*** se substituant à ceux contenus dans le P.L.U. approuvé le 30 mai 2013.
 - plans de zonage

5. La modification envisagée : création d'une zone 1AUa via la diminution d'une zone agricole sur le secteur du Bourg de Naves

La demande de révision de PLU porte sur un secteur à proximité du centre bourg de Naves (correspondant aux parcelles AT n°634, 638, 632, 143 et 28) situé rue Abbé Niel. Le but de cette modification était d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone agricole, propriété de la commune de Naves et non exploitée à ce jour, en la transformant en zone 1AUa. Ce qui permettrait d'ouvrir ce secteur à l'urbanisation via la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation et via la réalisation d'une opération d'ensemble communale.



Figure 2 : Localisation du secteur d'étude

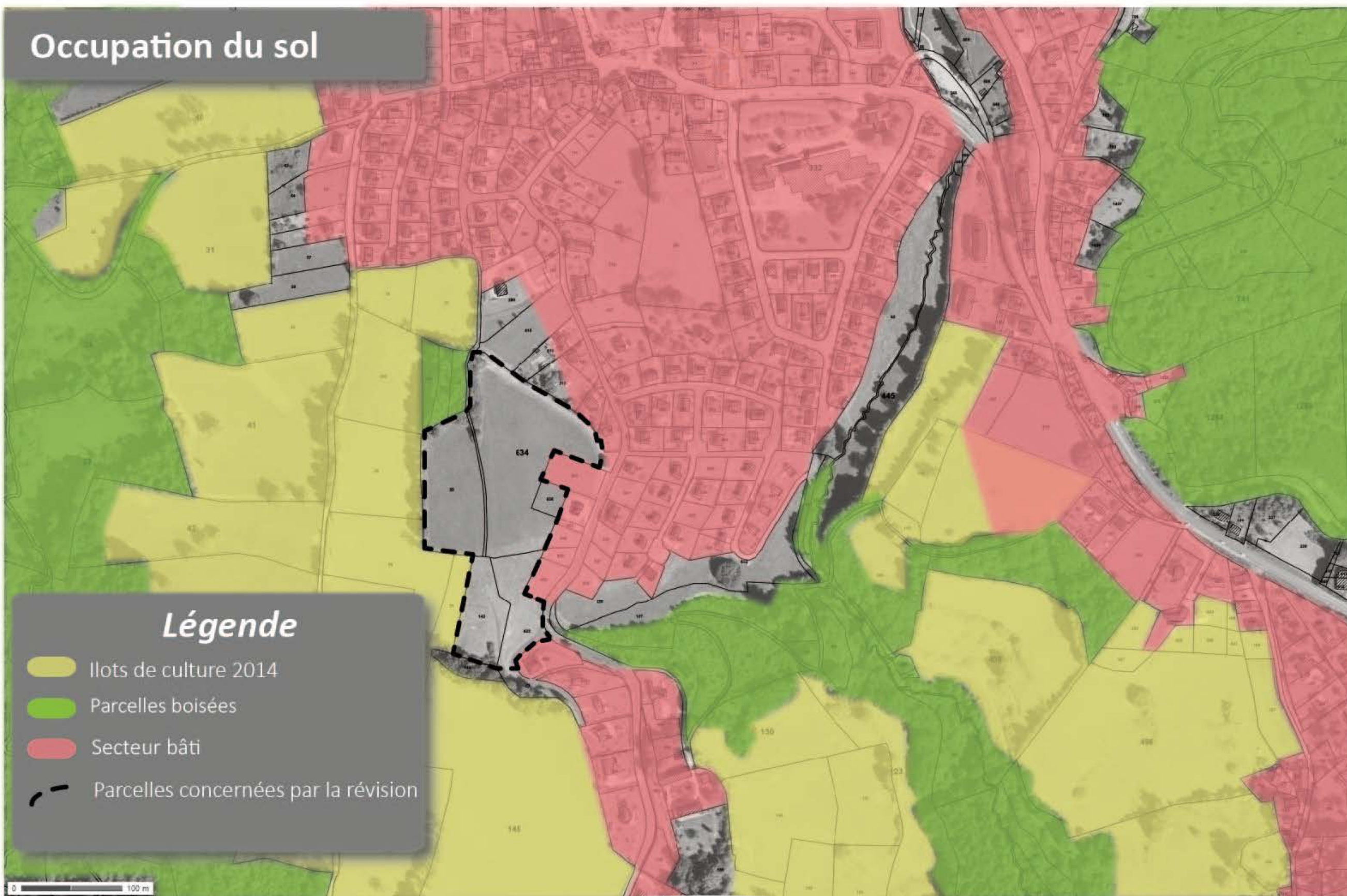
Le bourg de Naves, offre à ce jour un potentiel constructible de près de 2.6 hectares pour les zones UB et UA et de près de 1.6 hectares pour la zone 1AUa. Toutefois depuis l'approbation du PLU en 2013, la commune de Naves est confrontée, à des difficultés liées au phénomène de rétention foncière.

Le bourg de Naves, du fait de sa proximité de Tulle (environ 6 kilomètres) et de la présence de bon nombre d'équipements et de services connaît une forte pression foncière. L'ouverture de ces parcelles communales précédemment classées en secteur constructible en 2005, mais enlevées lors de la révision générale du PLU en 2013, permettrait ainsi de répondre favorablement à des demandes de constructibilité, via la réalisation d'une opération d'ensemble, permettant la construction de près de 17 logements. Tout en respectant les recommandations et objectifs du SCOT et du PLH de Tulle Agglo, mais aussi du PADD de la commune qui encourage et axe le développement des Bourgs structurants tel que celui de Naves, via une urbanisation proche des centres bourg et relevant d'opération d'ensemble, afin d'avoir une meilleure maîtrise foncière et du développement de leur territoire.

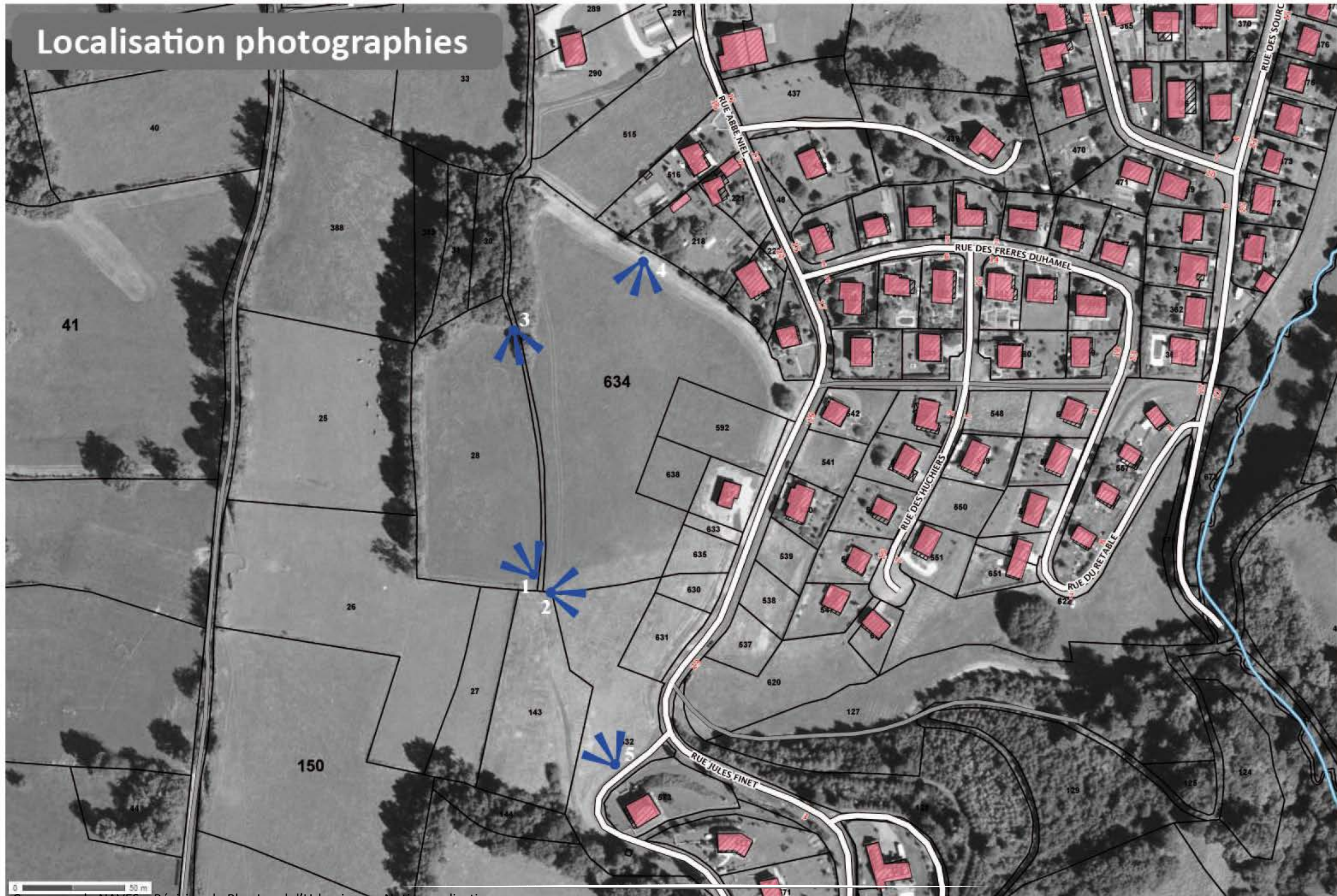
Actuellement, les parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, sont des parcelles dites « agricoles », sans pour autant être utilisées par celle-ci, puisque elles sont entourées d'espaces construits et sont des propriétés communales. Les parcelles impactées par cette révision ne font donc pas partie d'ilots déclarés à la PAC en 2014 (cf. cartographie de l'occupation des sols). Sur ce secteur la limite naturelle entre l'espace urbain et agricole est représentée par la frange boisée le long des parcelles 25 et 26.

Figure 3 : Cartographie de l'occupation du sol

Occupation du sol



Localisation photographies







L'ouverture à la construction devra ainsi permettre le renforcement du bourg de Naves, en accueillant une nouvelle population, tout en veillant au fait que les constructions projetées s'intègrent parfaitement dans leur environnement existant, une attention toute particulière sera donc ainsi portée à la qualité et à l'intégration des futures constructions au travers de l'instruction du permis d'aménager. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation, prévoit toutefois la création d'espace vert aux abords de celle-ci, et le maintien des franges boisées existantes sur le site afin de garantir cette bonne intégration.

En effet l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées AT n°634, 638, 632, 143 et 28, située en zone A, permettra de réaliser un projet d'ensemble communal qui veillera à une meilleure cohérence du développement du Bourg, tout en ayant une meilleure gestion des accès et de la densification de celui-ci.

En réalisant cette opération d'ensemble, l'optimisation de l'aménagement permettra d'obtenir une surface moyenne de lots d'environ 1 200 à 1 400 m², permettant ainsi de créer environ 17 lots. La desserte de ce secteur devra être réalisée via la création d'une voie principale composée d'une chaussée à double sens, jumelée à des cheminements piétonniers, permettant de desservir l'ensemble des lots, le maillage piétonnier pourra également permettre à terme de rejoindre les équipements et services situés en centre-bourg.

L'exutoire des réseaux d'assainissement se situant sur la rue Abbé Niel, le raccordement se fera de façon gravitaire. De même pour l'ensemble des autres réseaux sec et humides (eau potable, électrification et éclairage public, ceux-ci se situent le long de la rue Abbé Niel

Afin de créer un maillage entre les futures habitations et cette opération d'ensemble, un espace piétonnier sera créé afin de permettre une liaison piétonne directe avec le centre bourg de Naves et les équipements et services qui y sont recensés.

Figure 4 : Proposition d'OAP

Proposition d'OAP



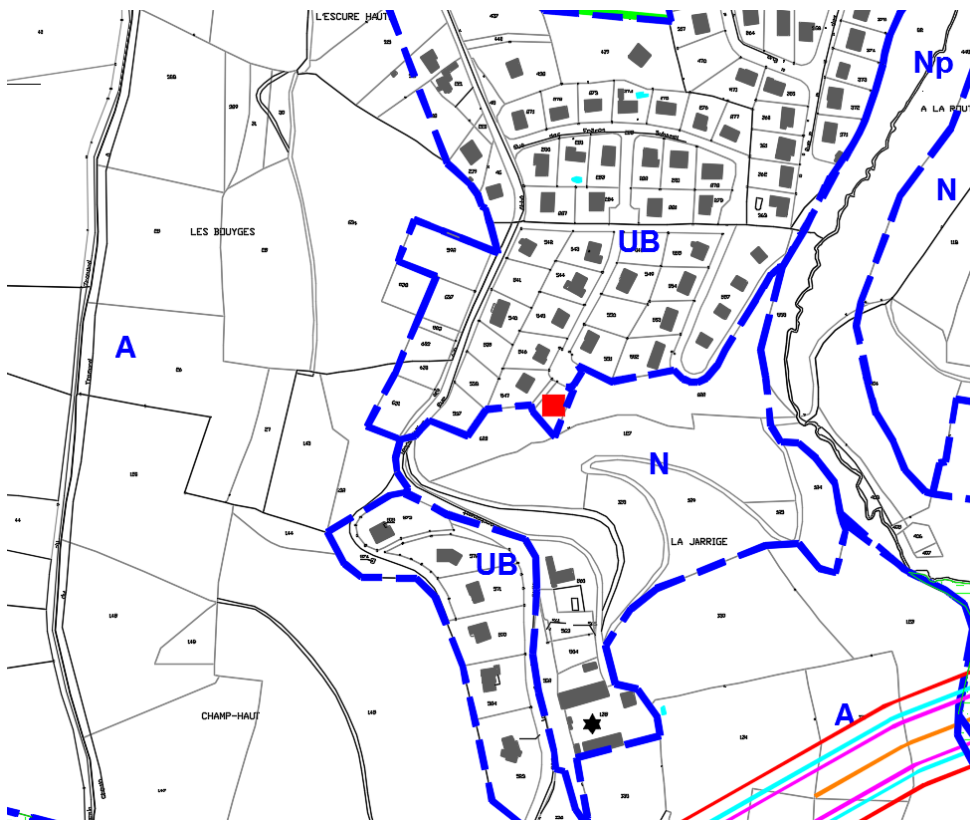


Figure 5 : PLU Naves - zonage actuel

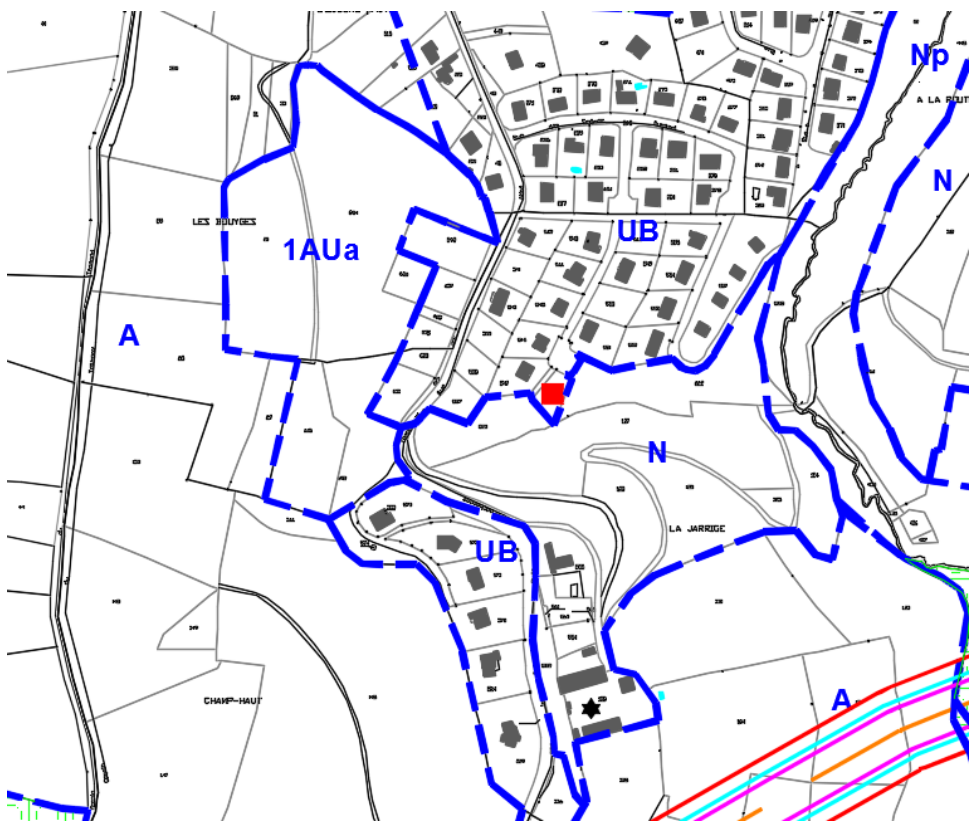


Figure 6 : PLU Naves - zonage après révision

6. Incidence de la révision sur l'environnement

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme dans son ensemble ne porte pas atteinte à l'environnement naturel de Naves. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, classé en secteur agricole en 2013 après avoir été classé en terrain constructible en 2005 lors de la première élaboration du PLU, s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine existante (centre-bourg, équipements et services et présence de lotissement pavillonnaire) ainsi que dans la tâche urbaine référencée au Schéma de Cohérence Territoriale de Tulle Agglo.

Le projet de révision du PLU ne portent pas atteinte aux dispositions relatives aux boisements ou à protéger.

Les parcelles concernées par la révision du PLU, situées dans le bourg de Naves sont des propriétés communales. A ce jour, elles ne sont déclarées dans aucun ilot déclaré à la PAC concernant la commune de Naves. Ces terres représentent une surface totale d'environ 3 hectares. L'accompagnement végétal du projet et de l'interface entre zones AU et A participera à la mise en place de continuités et réservoirs pour la faune et la flore en lisière des pâtures.



Cette révision du document d'urbanisme, et notamment l'ouverture à l'urbanisation prévue au centre bourg, est l'occasion de contribuer avec cohérence au développement de la commune et de son offre de logement, en préservant l'environnement communal.

En effet, l'urbanisation s'inscrit au sein même de la tâche urbaine définie par le SCOT de Tulle Agglo via les Bourgs structurants, et s'effectuera donc en connexion avec les infrastructures (voiries, réseaux, etc.) et services existants.

Les évolutions apportées par l'intégration d'une orientation d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à :

- ✓ Etre économes en consommation spatiale par des prescriptions aboutissant à la constitution de tissu plus dense que les pratiques actuelles et par la rationalisation des aménagements connexes aux projets (voiries et espaces publics) en desservant un nombre plus important de logements,
- ✓ Préserver les espaces naturels et agricoles en favorisant l'accueil de nouveaux logements à l'intérieur des tissus urbanisés et non en extension urbaine,
- ✓ Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers.

D'une façon générale l'ensemble des dispositions intégrées dans la révision du PLU de Naves visent à intervenir sur des espaces urbanisables à proximité du centre bourg afin d'en améliorer la qualité. Ainsi on ne constate pas d'impact notable sur l'environnement.

Enfin le projet, au regard de sa localisation par rapport aux sites Natura 2000 et au ZNIEFF les plus proches, conduit à conclure à l'absence d'incidence de la procédure sur ces sites.

