Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-HILAIRE-PEYROUX
Révision allégée n°1 du PLU

1. Notice de présentation

(Juin 2022)

Sommaire

1 Cadre réglementaire 4

1.1 Historique du document 4

1.2 Nature des modifications envisagées 4

1.3 Compatibilité réglementaire 4

1.3.1 La procédure de révision allégée 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU 5

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire 6

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée 8

2.2 La desserte et les accès au site 9

2.3 Paysage et perception du secteur 10

2.4 Les risques et nuisances 12

2.4.1 Risque inondation 12

2.4.2 Risque mouvement de terrain 13

2.4.3 Les cavités souterraines 14

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles 14

3 Etude environnementale du site 17

3.1 Contexte environnemental du site 17

3.1.1 Au regard des périmètres existants 17

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale 19

3.2 Le contexte agricole 22

4 Bilan du PLU opposable 24

4.1 Analyse de la consommation foncière 24

4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU 24

5 L'évolution du PLU envisagé 26

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable 27

6.1 La Loi Montagne 27

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne 27

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 28

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle 28

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux 30

7 Conclusion/Résumé non technique 31

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2015 afin d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation.

Par délibération du 14 octobre 2021, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°1 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée a pour but de reclasser une zone agricole en zone urbaine afin de permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation au sein du village du Haut Peyroux. Dans le même temps, une parcelle classée en zone urbaine est reclassée en zone agricole car impropre à la construction.

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de révision allégée

La procédure de révision est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.
Ainsi, les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent 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.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »*

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision dite « allégée » s'applique dans les cas suivants :

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-8 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est située au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo depuis 1997 (dénommée autrefois CC du Pays de Tulle, puis CC Tulle et Cœur de Corrèze).

Situation de Saint-Hilaire-Peyroux (source : IGN)

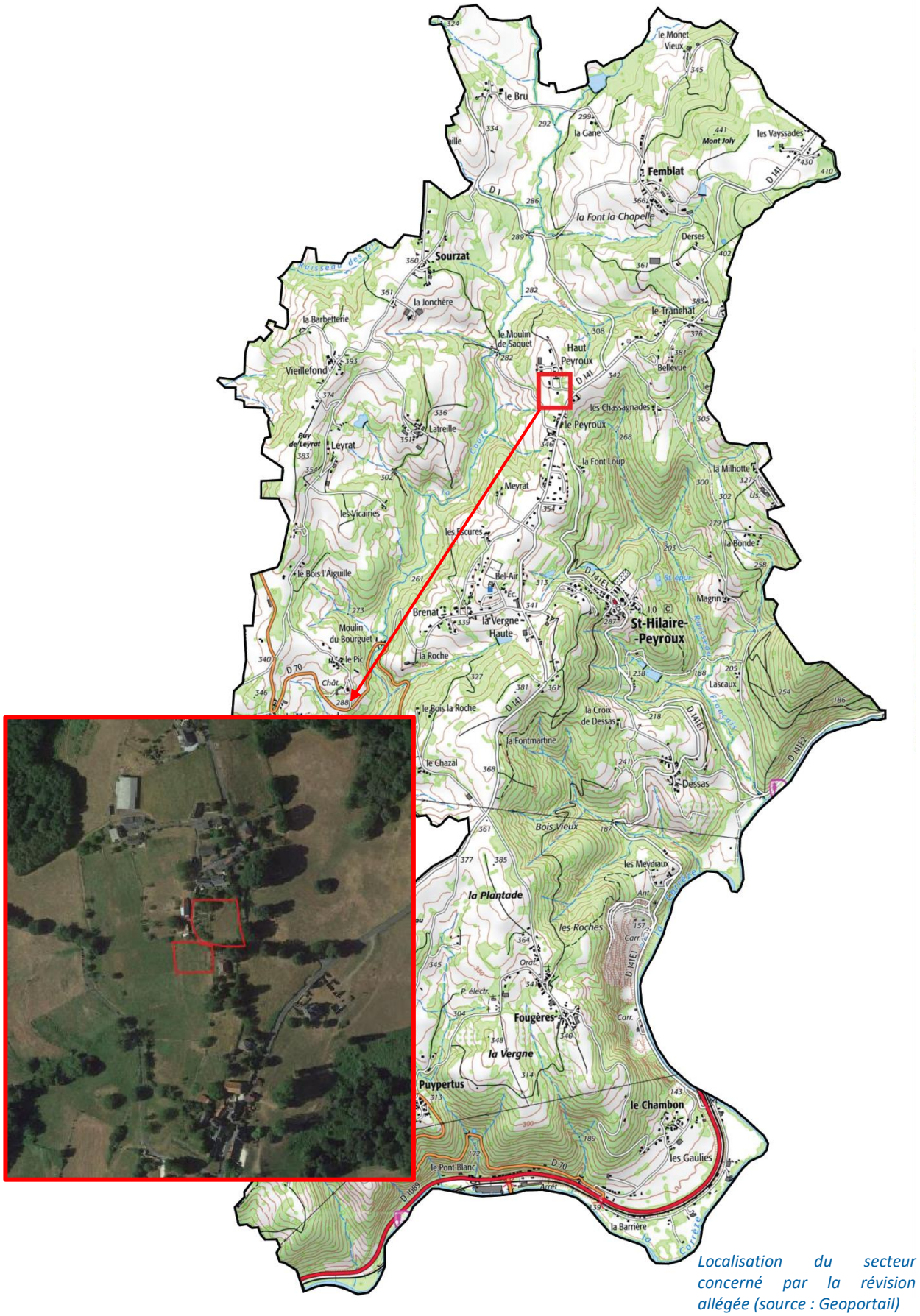
La commune est située à proximité des deux principaux pôles urbains et bassins d'emploi du département de la Corrèze, traversé d'ailleurs par la RD 1089 (ex RN 89) reliant les villes de Brive-la-Gaillarde et Tulle.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

- La RD 1 reliant la commune depuis la RD 44 (Route Brive-Saint-Germain-les-Vergnes, en passant par Sainte-Féréole ;
- La RD 70 reliant Sainte-Féréole à la commune ;
- La RD 141 reliant la commune de Saint-Hilaire-Peyroux à Malemort, en passant par Venarsal ;
- La RD 141E1 reliant la RD 1089 au bourg de Saint-Hilaire-Peyroux.

Le secteur concerné par la présente révision allégée est situé sur le village du Haut Peyroux, sur la moitié Nord du territoire communal.



Localisation du secteur concerné par la révision allégée (source : Geoportail)

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée

Les parcelles concernées sont cadastrées AD 173 (2 500 m²) et une partie de la parcelle AE 10 (1 300 m²).

Situation de la zone d'études (source : Geoportail)

La parcelle AE 10 est actuellement une surface en herbe (pré) enserrée entre deux parcelles bâties. A l'Est, on note la présence d'une maison d'habitation (parcelle AE 220) et au Nord la parcelle AD 175 abrite un petit hangar servant de débarras et de stationnement de véhicules.

La parcelle AE 10 est classée en zone A (zone agricole) dans le PLU opposable. Au vu de sa situation, elle pourrait en partie être reclassée en zone Ub afin de combler cette dent creuse.

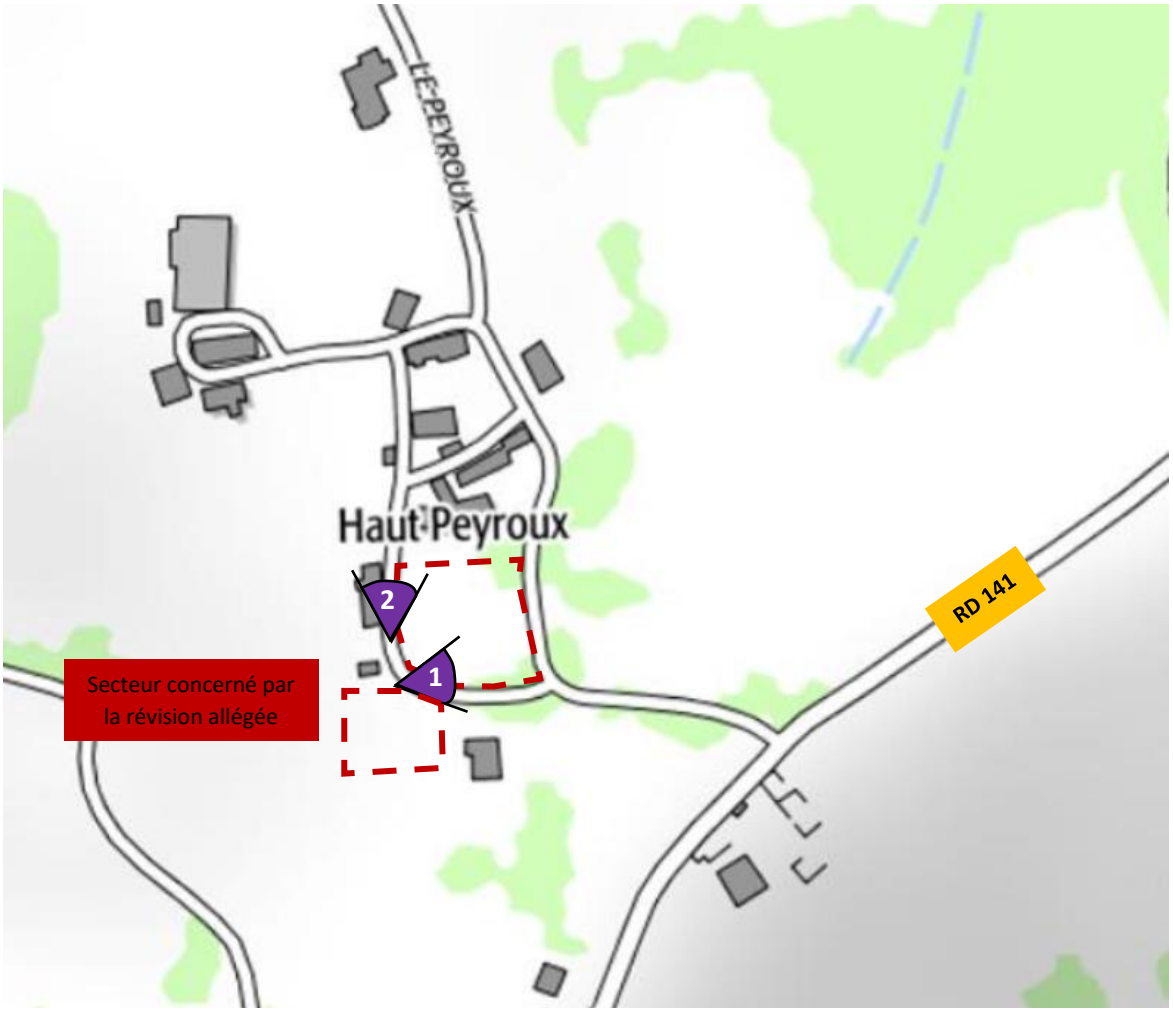
Vue sur le secteur d'études depuis la voie communale

Concernant la parcelle AD 173, il s'agit actuellement d'un jardin d'agrément associé à l'habitation située sur la parcelle AD 172. Ce terrain est d'ailleurs impropre à la construction puisque l'installation d'assainissement individuel de la maison est implantée sur la parcelle.

2.2 La desserte et les accès au site

D'une manière générale, le secteur d'études est localisé sur le village du Haut Peyroux, situé en retrait de la RD 141. Une voie communale bouclant le village desserte les constructions.

La parcelle est bordée par cette voie permettant ainsi une bonne accessibilité au réseau routier.



Vues sur la voie communale desservant le village du Haut Peyroux

Concernant la desserte par les réseaux, la parcelle AE 10 peut correctement être desservie par le réseau

d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village du Haut Peyroux. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé à 36 mètres au droit de cette même parcelle.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

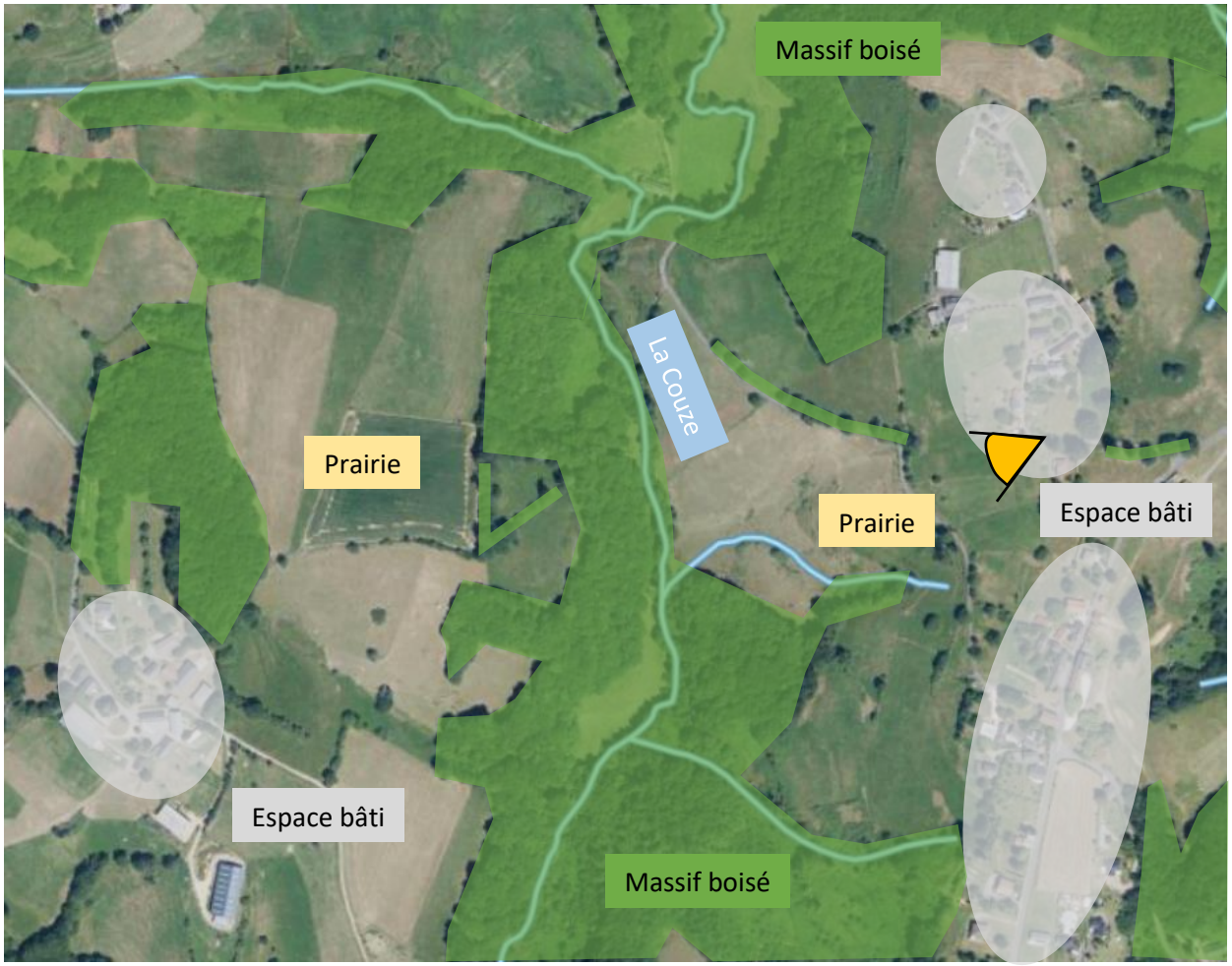
2.3 Paysage et perception du secteur

La parcelle AE 10 constitue une surface enherbée (pré) cernée entre des constructions implantées le long de la voie communale au Nord et à l'Est. Il n'y a pas de végétation d'autres types puisque les clôtures agricoles ne sont pas doublées de haies.

La pente du terrain décline d'Est en Ouest et est propre à l'urbanisation. En effet, elle dispose d'un dénivelé négatif de 5%.

Depuis la parcelle AE 10, on dispose d'une vue lointaine sur la campagne environnante, notamment la vallée de la Couze située en contrebas à l'Ouest ainsi que les vallons boisés et agricoles de l'Ouest de la commune.

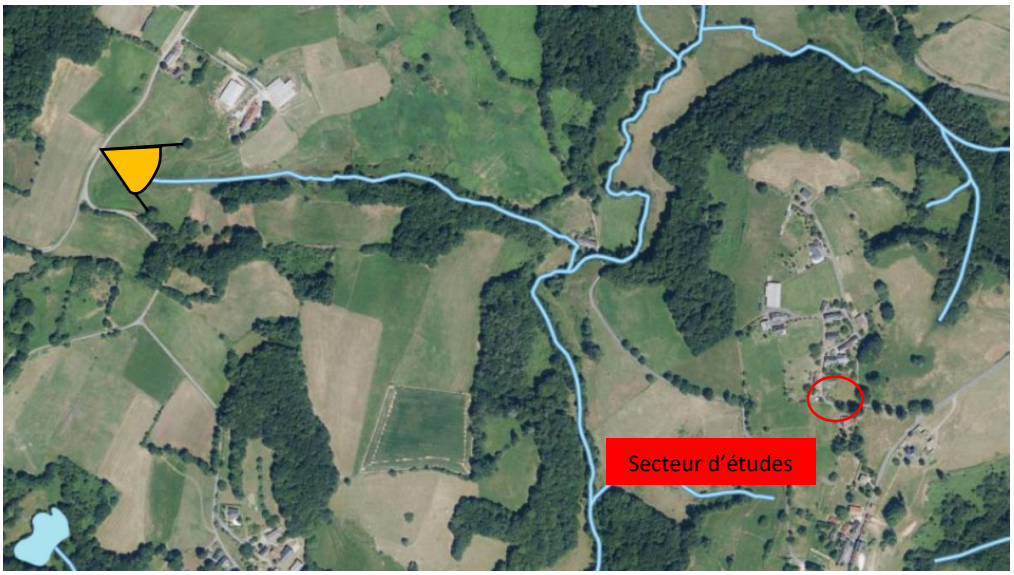
L'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impacts paysagers puisque la future construction s'inscrira dans l'enveloppe bâtie du village.

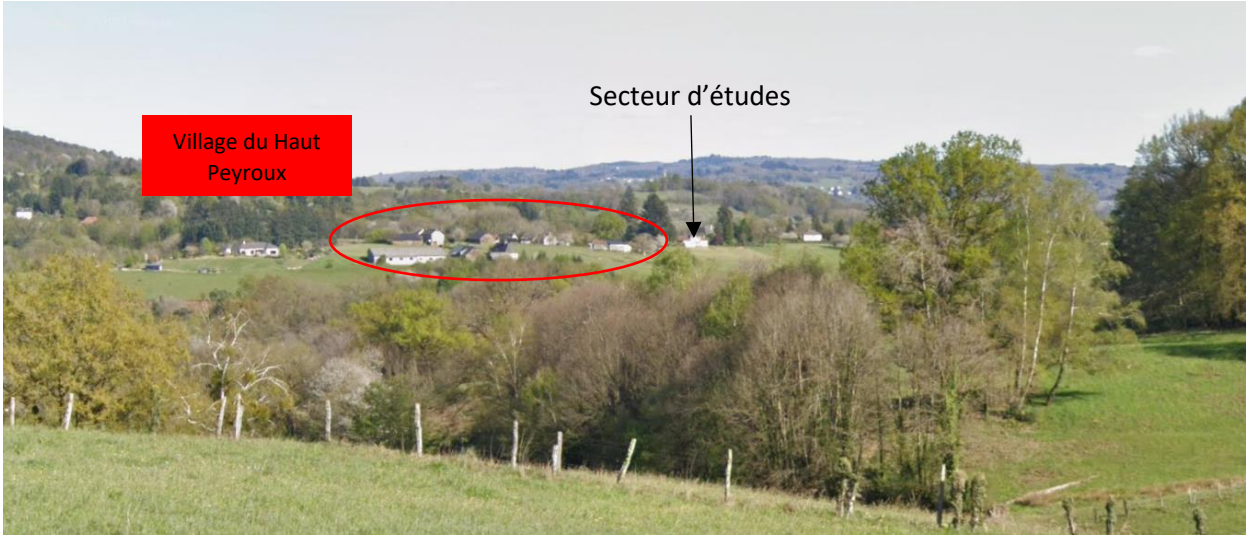


Les éléments de paysage autour du site d'études

Vue depuis le secteur d'études

Le secteur d'études est visible depuis la Route de Sourzat à l'Ouest. Compte tenu de l'orientation, la construction n'aura pas d'impacts négatifs sur les vues lointaines puisqu'elle s'inscrira dans le noyau bâti villageois.





Vue sur le secteur d'études depuis l'Ouest (Route de Sourzat)

CONCLUSION

Compte tenu de son inscription au sein d'un village, le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AE 10 aura une incidence nulle sur les paysages.

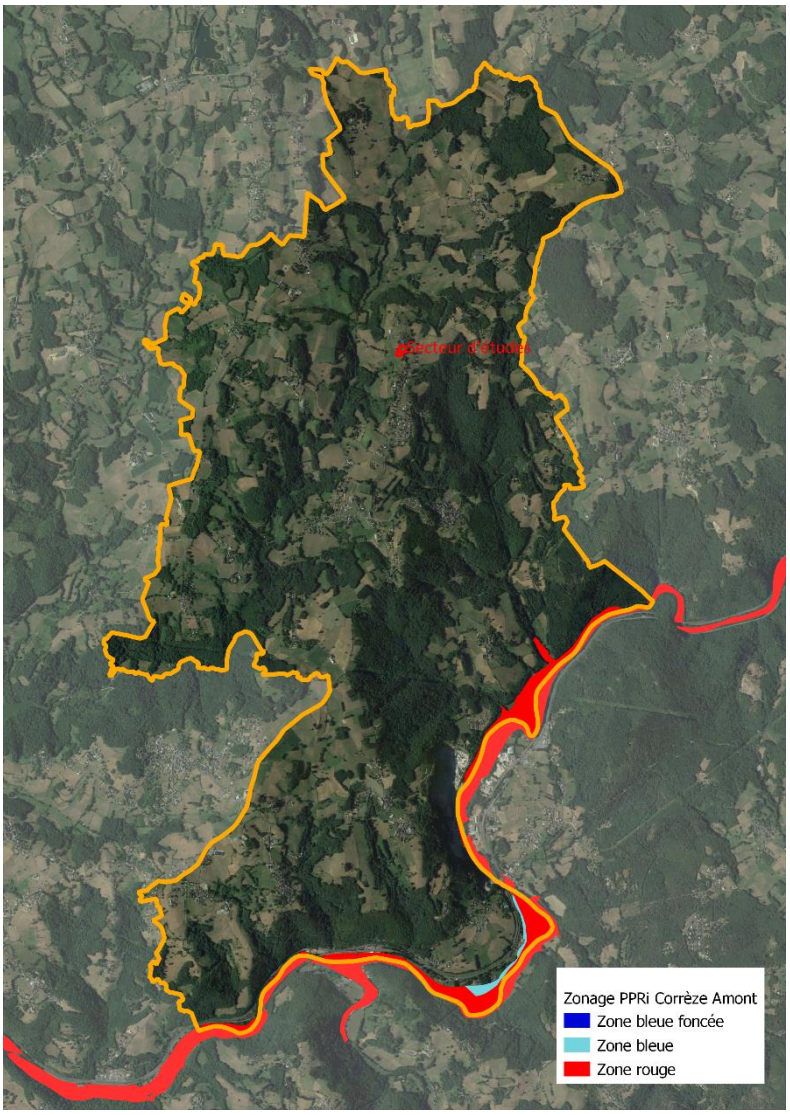
2.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à un seul risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque inondation généré par la rivière Corrèze.

2.4.1 Risque inondation

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est concernée par le PPRi Corrèze Amont approuvé le 9 octobre 2006.

Il ne concerne que le Sud de la commune. Le secteur d'études est très éloigné de ce risque.



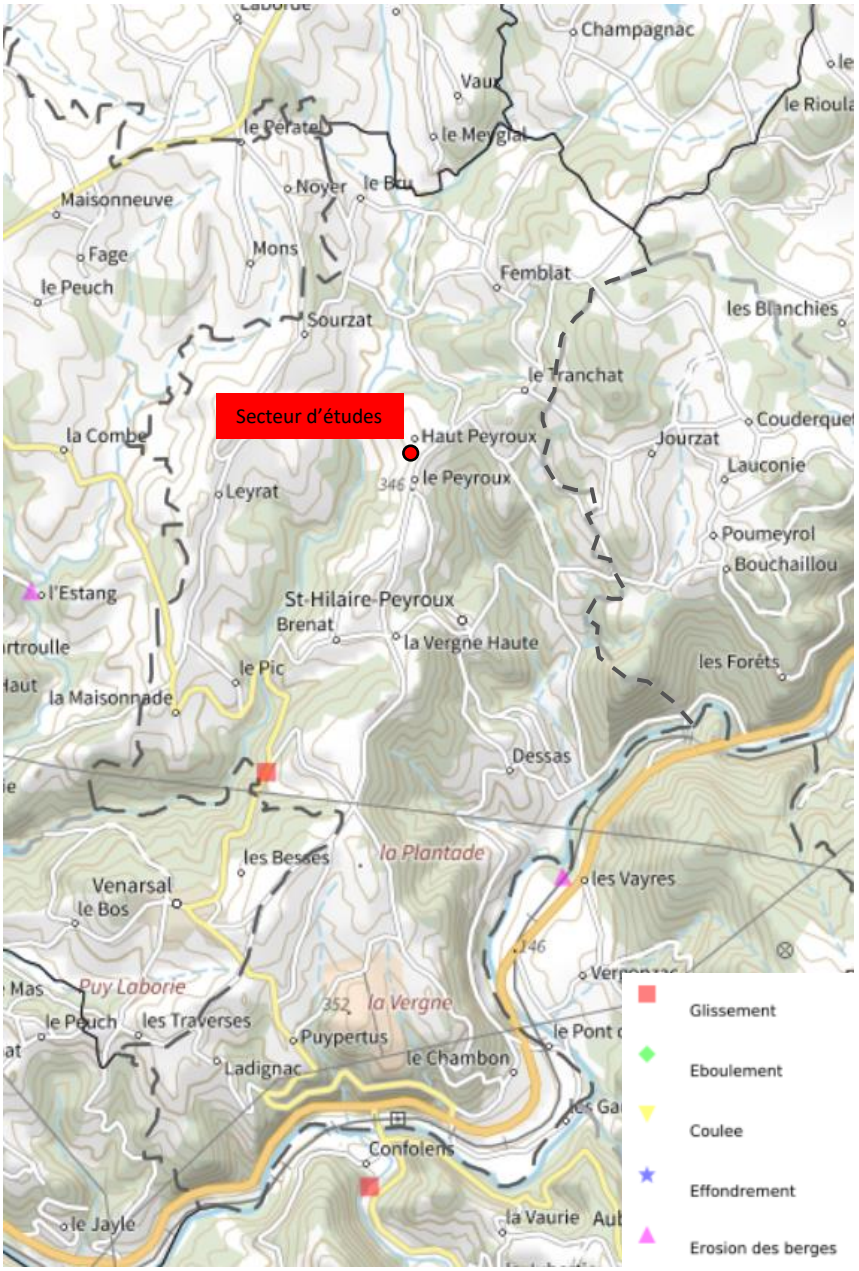
Le risque inondation sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux

Le secteur d'études est situé en position haute à l'écart de tout risque d'inondation.

2.4.2 Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt). Néanmoins, un mouvement de terrain (glissement) a été identifié sur la commune, au Sud-Ouest, en limite avec Malemort (partie Venarsal).

Sur le secteur d'études, aucun mouvement de terrain n'a été identifié.

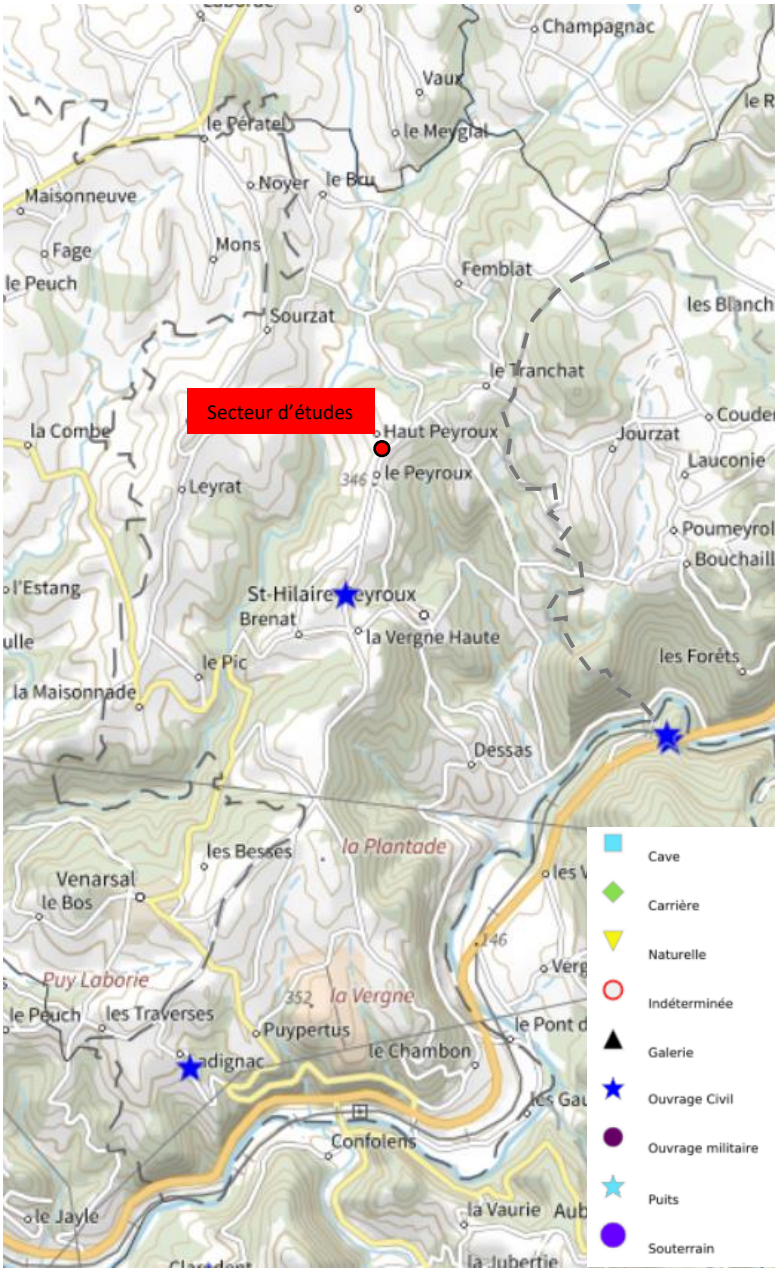


Le risque mouvement de terrain sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.3 Les cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines réalisées par le BRGM, deux cavités ont été recensées sur la commune. Elles sont situées à la Vergne Haute et sur le Massoutrot. Il s'agit de cavités constituées par des ouvrages civils.

Sur le secteur d'études, aucune cavité souterraine n'est identifiée.



Les cavités souterraines sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

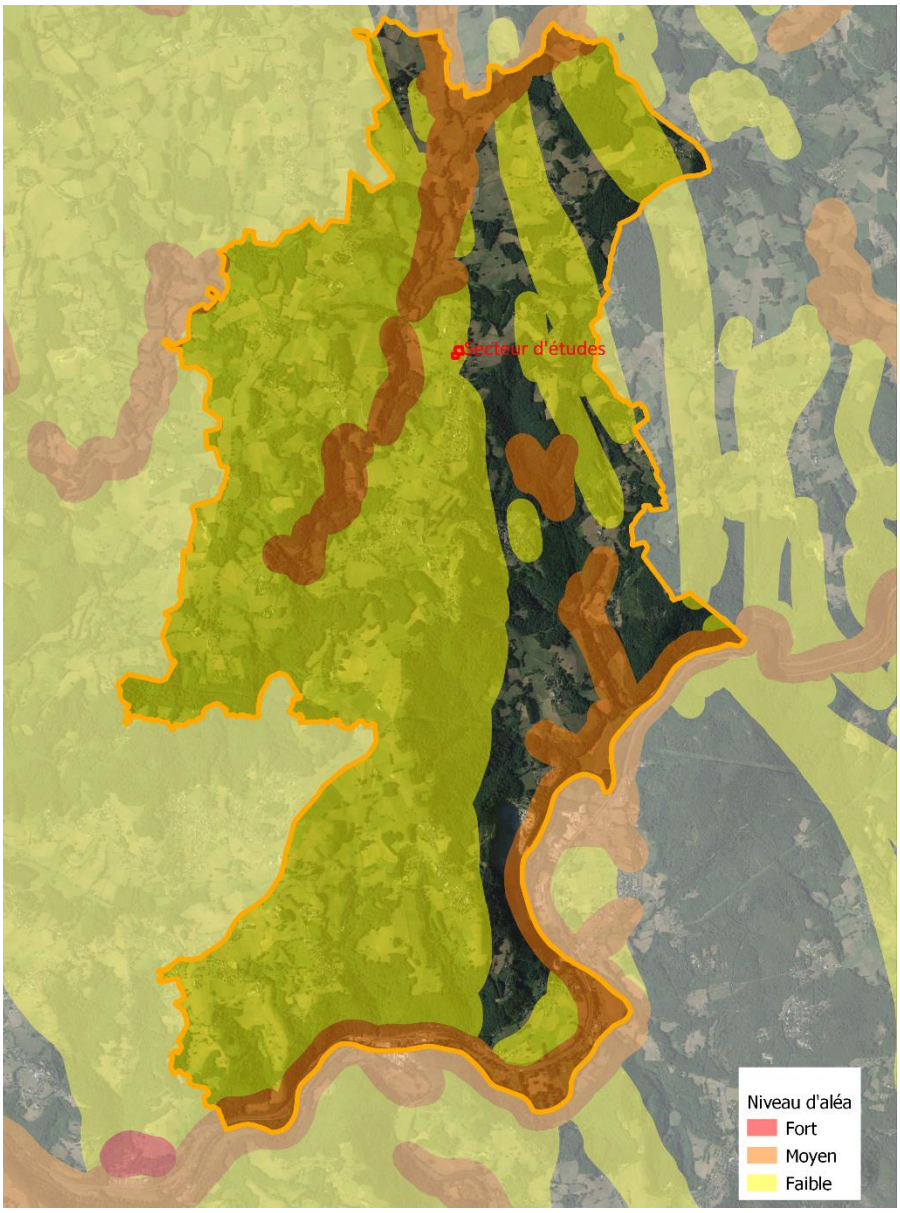
La carte d'exposition présentée ici :

- remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).



L'aléa retrait gonflement des argiles sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Sur le secteur d'études, le niveau d'aléa identifié est faible.

CONCLUSION

La présence de risque sur le site d'études est relativement faible. En effet, seul un aléa faible au phénomène de retrait gonflement des argiles est observé.

La révision allégée a donc une incidence faible compte tenu des risques observés.

3 Etude environnementale du site

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site. Les sites les plus proches se situent :

- à environ 14 km à l'Ouest : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (FR7401111)
- à environ 16 km au Nord-Est : « Vallée de la Montane vers Gimel » (FR7401113)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

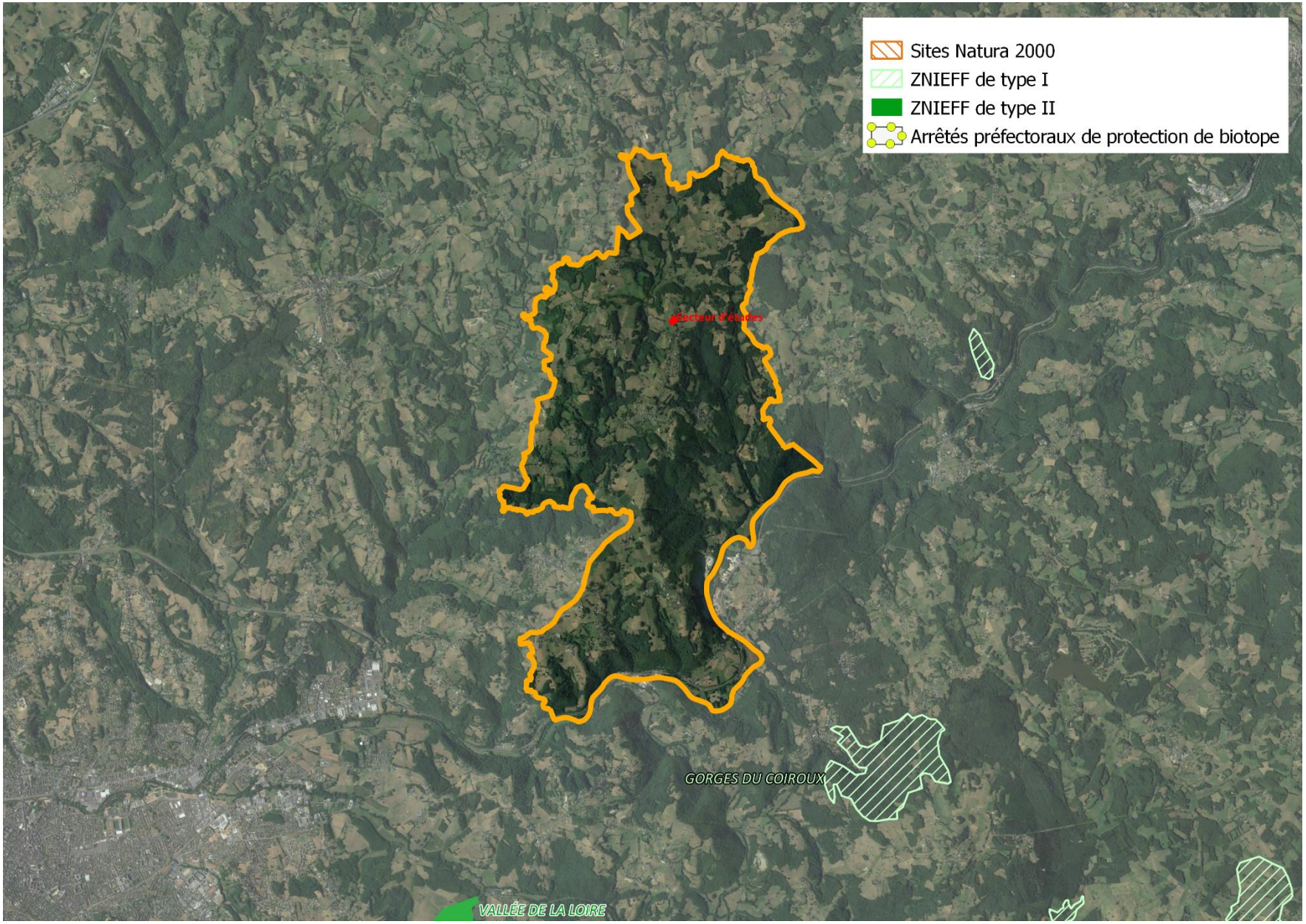
- la ZNIEFF « Vallon de la Vialle » (740007684) à environ 4 km à l'Est ;
- la ZNIEFF « Gorges du Coiroux » (740007678) à environ 6 km au Sud.

Les ZNIEFF de type II les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Loire » (740006194) à environ 8 km au Sud ;
- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 » (740000094) à 14 km à l'Ouest.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux. Le site le plus proche est situé à environ 19 km au Sud-Ouest : l'APB « Vallée de la Couze et de la Côte Pelée »

Ainsi, le secteur d'études est très éloigné de tous ces inventaires de protection. L'incidence de la révision allégée sur ces espaces est donc <u>nulle</u>.



Localisation des zonages d'inventaires existants par rapport au secteur d'études

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

La Trame Verte et Bleue sur laquelle s'est appuyé le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux, approuvé en 2011 est issue du SCOT du Pays de Tulle (voir carte suivante).

L'aire du SCoT de Tulle se caractérise par l'abondance et la grande étendue des taches forestières, et par la continuité du réseau hydrographique.

- Les **grands boisements** à l'est et au centre du territoire présentent une répartition spatiale très favorable au maintien de la biodiversité :

  - ces boisements sont souvent de grande taille : en effet la richesse écologique est plus élevée dans les habitats de grande taille ; on y trouve aussi un plus grand nombre d'espèces spécialisées,

  - ils ont des contours découpés avec un linéaire important de lisières : les situations de lisières sont favorables à la biodiversité (grand nombre d'espèces généralistes),

  - ils sont peu éloignés les uns des autres et encore peu fragmentés par l'urbanisation diffuse, même près de Tulle, ou par de grandes infrastructures (l'autoroute A 89 est équipée d'ouvrages de traversée permettant aux animaux de se déplacer de part et d'autre de l'emprise) : les flux d'individus et les échanges de populations forestières sont donc peu gênés.

Les espèces forestières vivent ainsi sur le modèle des populations continues (voir schéma ci-dessous) naturellement bien connectées entre elles, et entre lesquelles les flux d'individus sont importants ; ces différents facteurs sont favorables à la conservation des populations.

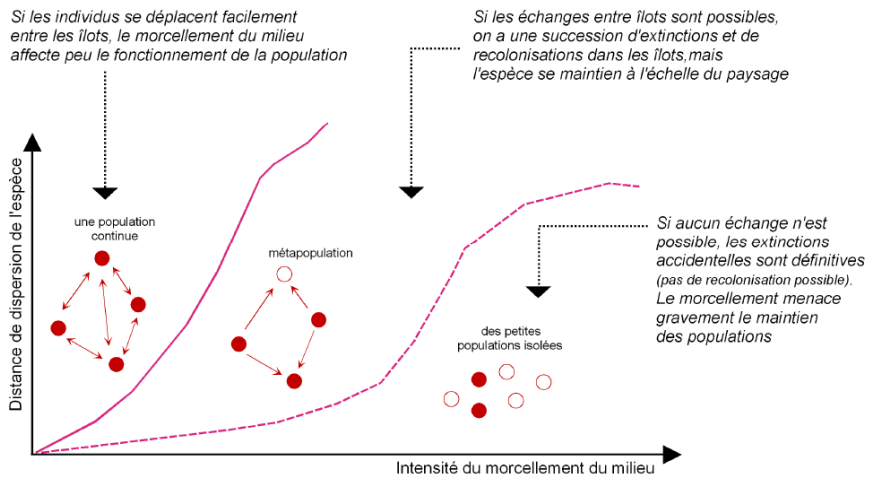


Schéma montrant le morcellement des habitats et la conservation des populations (source : SCOT du Pays de Tulle)

- Les **cours d'eau principaux** constituent également des espaces peu fragmentés : les installations hydroélectriques sont aujourd'hui toutes équipées d'ouvrages de franchissement pour les poissons, les ouvrages hydrauliques de l'A 89 sont systématiquement aménagés de manière à assurer la libre circulation des espèces aquatiques et des petits mammifères, dont la loutre. Dans les grands cours d'eau, les espèces aquatiques vivent également en populations continues.

- En revanche, **les petits cours d'eau** sont interrompus par les nombreux étangs, surtout à l'ouest du territoire, qui gênent la circulation de la faune lorsqu'ils ne sont pas équipés d'ouvrages de dérivation. Ainsi des populations peuvent se trouver isolées en amont de certains plans d'eau et devenir plus sensibles à toute perturbation du milieu (pollution, travaux dans le lit…).

- Les **zones humides** (prairies humides, jonçaies, tourbières et zones tourbeuses) sont de taille relativement importante, souvent peu éloignées les unes des autres ; elles sont bien reliées entre elles grâce aux cours d'eau, à la végétation des rives (ripisylves) et au système des prairies alluviales qui les accompagnent ; cet ensemble alluvial joue alors le rôle de corridor écologique, zone de connexion entre les zones humides. Sur le territoire, ces corridors ne sont pas interrompus, à l'exception notable de l'agglomération de Tulle. Ainsi, les conditions sont globalement favorables au maintien des populations des zones humides.

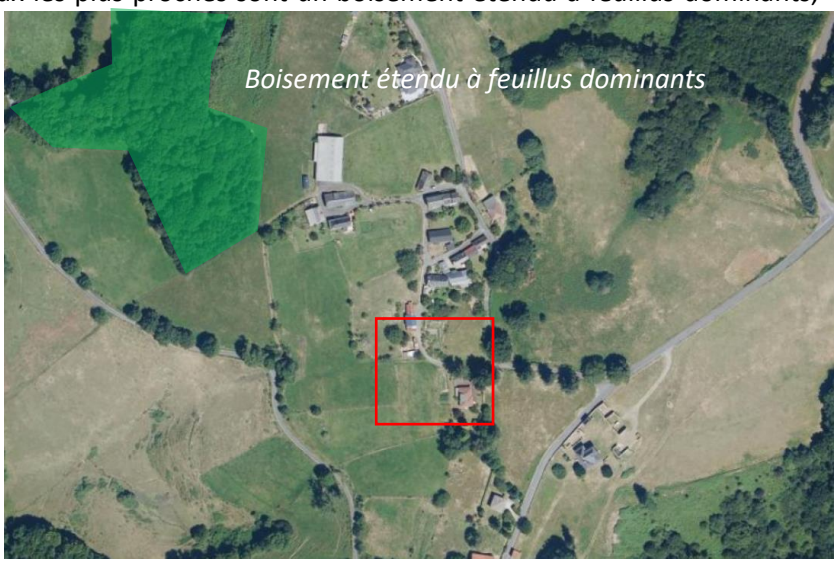
- Les **landes sèches** en revanche sont de taille modeste, peu nombreuses, éloignées les unes des autres et non reliées entre elles par des « corridors » ; cela est dû au fait que beaucoup de ces landes ont été remplacées par des boisements ; les espèces inféodés ont alors tendance à vivre en petites populations isolées, au sein desquelles des extinctions sont probables.

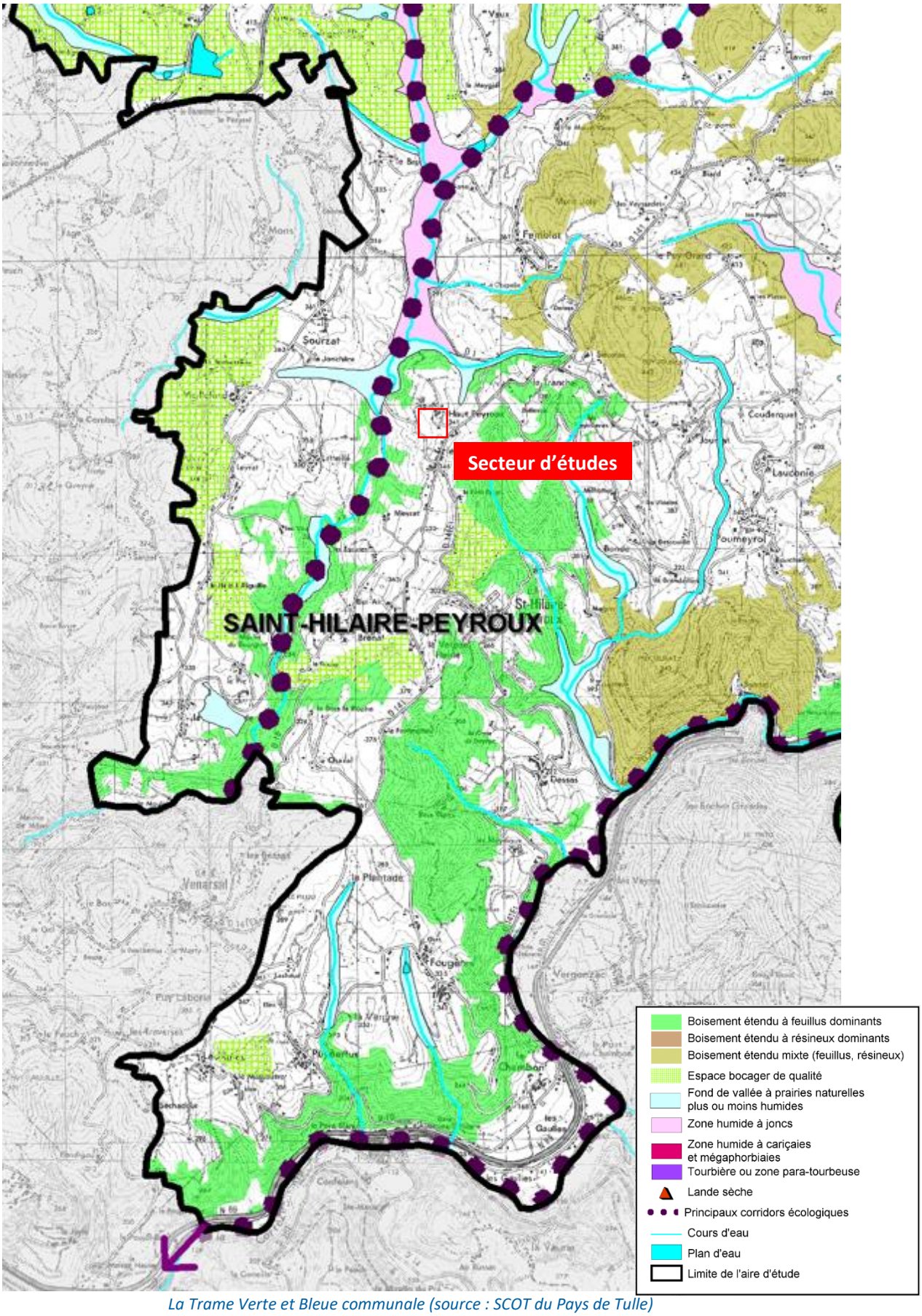
- Les espaces de **bocage** de l'ouest présentent deux types de situation :

  - Lorsque le réseau bocager est bien conservé, il forme un ensemble dont les éléments constitutifs (bosquets, grands boisements, prairies, haies) sont bien interconnectés, ce qui permet aux populations animales de vivre sur le modèle des populations continues ; dans cette situation, les haies jouent un rôle majeur de corridor pour les espèces forestières.

  - Lorsque le réseau est dégradé, les taches de boisement sont moins nombreuses, plus éloignées les unes des autres et moins interconnectées ; la survie des populations dépends alors de la présence de corridors tels que les haies, les ruisseaux et leur ripisylve qui assurent les connexions entre les taches d'habitat. Dans ces espaces, il faut veiller à ce que les mutations de l'activité agricole et l'extension de l'urbanisation ne fragmentent encore plus le paysage.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié (voir carte page suivante). Les secteurs à enjeux les plus proches sont un boisement étendu à feuillus dominants, composant de la Trame Verte.





La Trame Verte et Bleue communale (source : SCOT du Pays de Tulle)

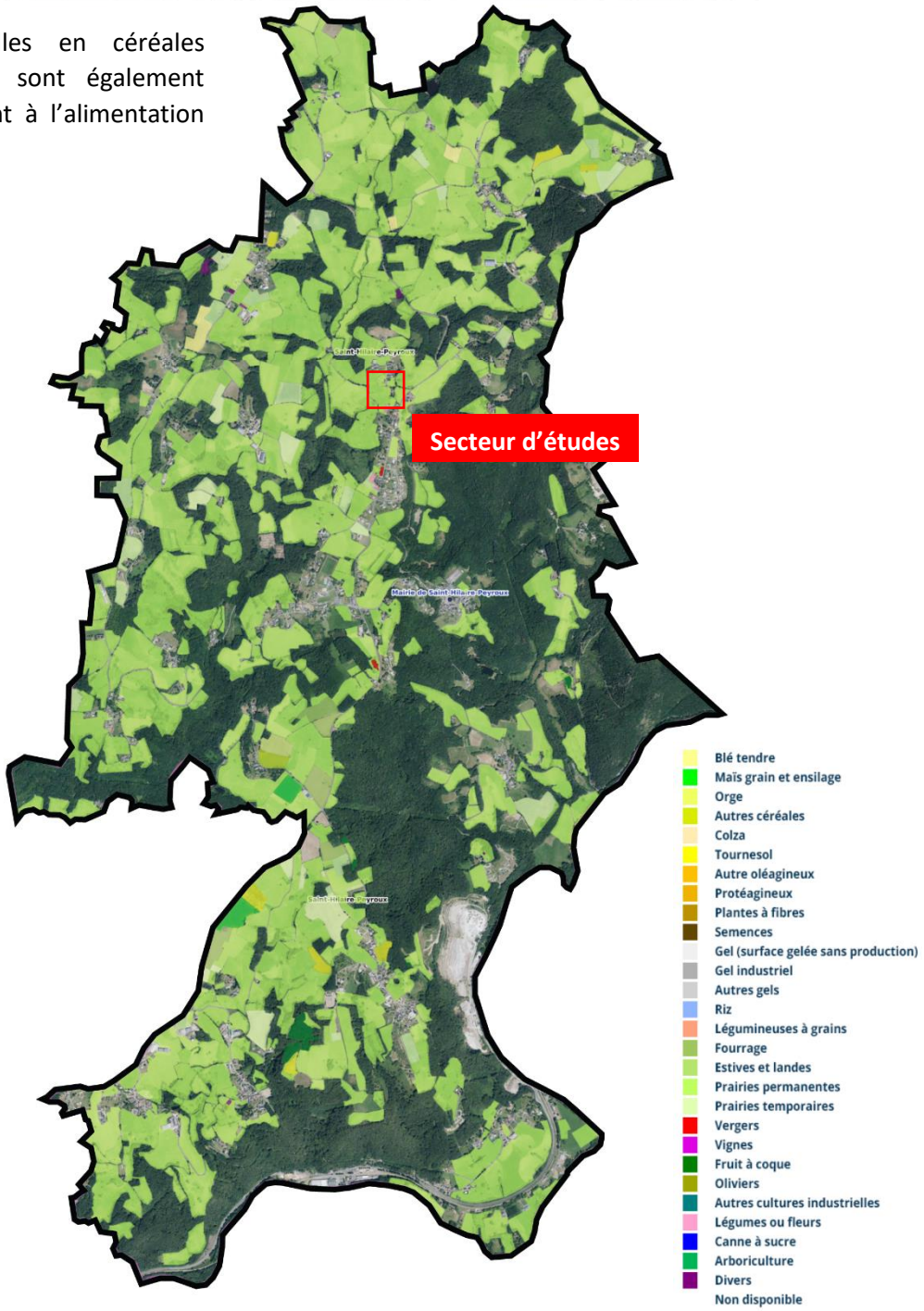
3.2 Le contexte agricole

Contexte général

De manière globale, la commune à une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte majoritairement d'espaces agricoles.

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RGP de 2019.

Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, …) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Les espaces agricoles de la commune (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Contexte de la parcelle

En 2019, les parcelles AE 10 et AD 173 sont déclarées à la PAC par un agriculteur. Il s'agit de parcelles en prairie permanente.

Situation agricole du secteur (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Ces parcelles, compte tenu de leur localisation à proximité d'habitation, ne sont utilisées que pour de la fauche, elle n'est pas pâturée et n'entre pas dans un plan d'épandage, les reculs vis-à-vis des habitations étant contraignants.

4 Bilan du PLU opposable

Cette partie a pour but d'analyser la mise en œuvre du PLU en terme de consommation foncière à des fins d'habitat et les disponibilités restantes du PLU.

4.1 Analyse de la consommation foncière

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux prévoyait l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans afin de poursuivre l'évolution démographique observée entre 1999 et 2007. Pour accueillir cette population 64 logements étaient prévus, puis 17 logements venaient s'ajouter pour prendre en compte le desserrement des ménages. Ainsi, environ 80 logements devaient être créés à travers le PLU.

En prenant en compte la vacance, les changements de destination et les dents creuses, le potentiel de logements étaient d'environ 20. Ainsi, 60 logements devaient être réalisés en extension.

La surface à mobiliser pour la réalisation de ces logements était de 9 ha auxquels un coefficient de rétention de 2 était appliqué. Ainsi, 18 hectares de surfaces constructibles ont été mobilisés dans le PLU.

L'analyse de la consommation foncière observée depuis la mise en œuvre du PLU (octobre 2011) montre que seulement 3,6 hectares ont été consommés au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (Ua, Ub, AU et N1), permettant la réalisation de 23 logements. Ainsi, l'objectif défini dans le cadre du PLU n'est pas atteint.

Zones	Surface consommée (en hectare)
Ua	0,2
Ub	1,4
AU	1,5
N1	0,5
TOTAL	**3,6**

Détail des surfaces consommées par zone (source : PLU opposable)

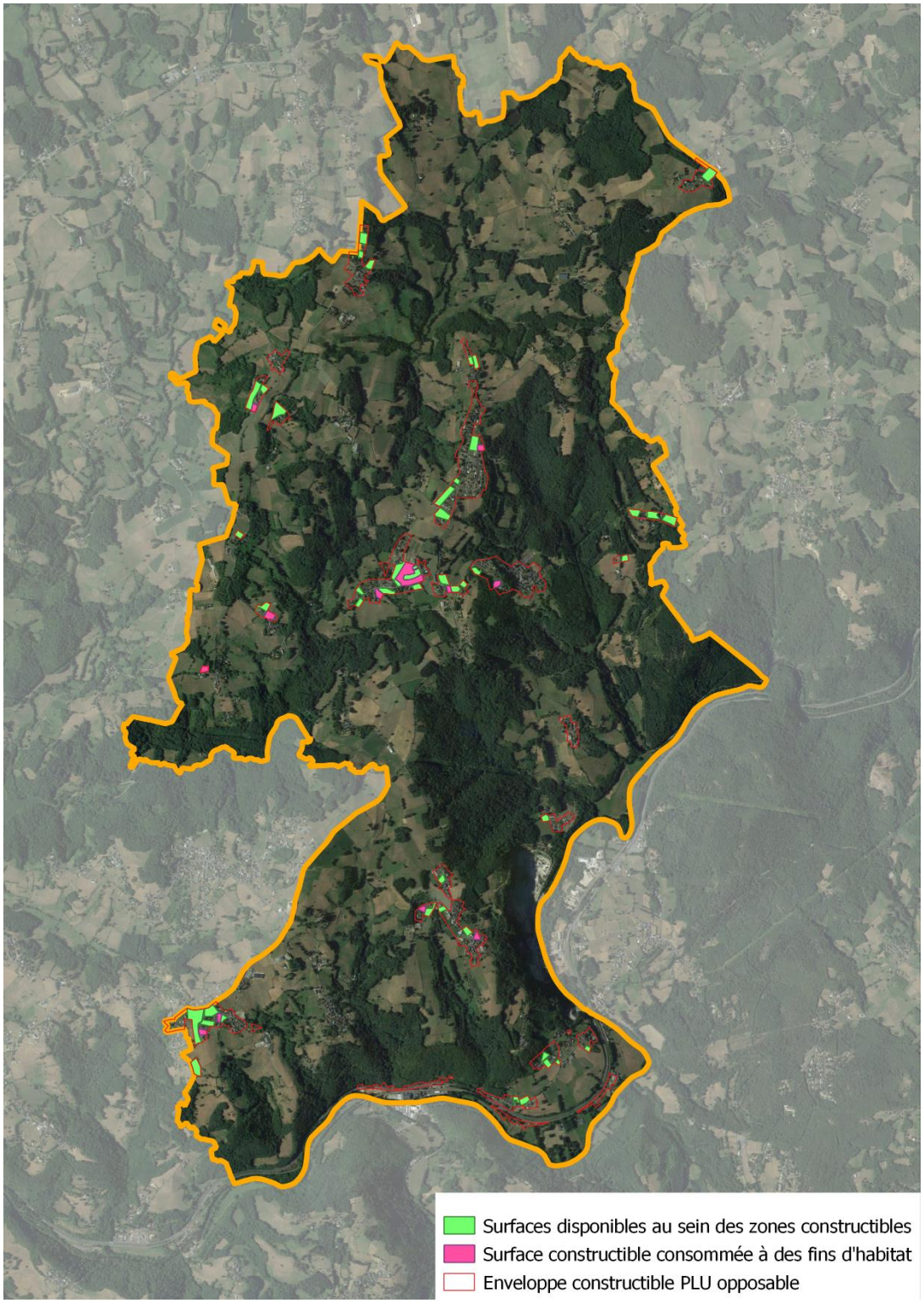
4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux dispose encore de terrains constructibles. En effet, 15,5 hectares de terrains non bâtis sont classés au sein d'une zone constructible (Ua, Ub, AU ou N1).

Zones	Surface (en hectare)
Ua	0,5
Ub	12,6
AU	1,2
N1	1,2
TOTAL	**15,5**

Détail des surfaces constructibles disponibles en octobre 2021 (source : PLU opposable)

Ainsi, on constate que la rétention foncière est relativement importante puisque la commune est située aux portes du bassin de Brive, où les communes périurbaines sont généralement très dynamiques en terme de constructions d'habitation.



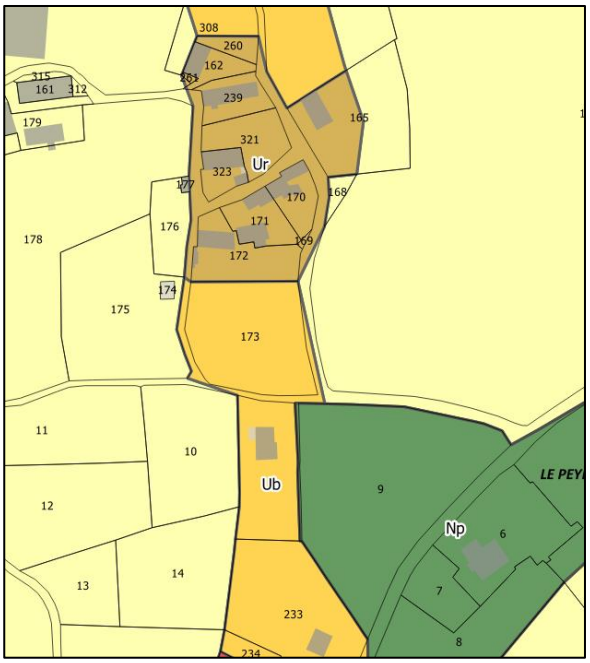
Surfaces consommées et surfaces restantes au sein de la zone constructible à vocation d'habitat (source : PLU opposable)

La révision allégée du PLU, qui doit conduire à un projet de construction d'habitation permettrait ainsi la réalisation d'une habitation supplémentaire, en ouvrant une superficie réduite à l'urbanisation.

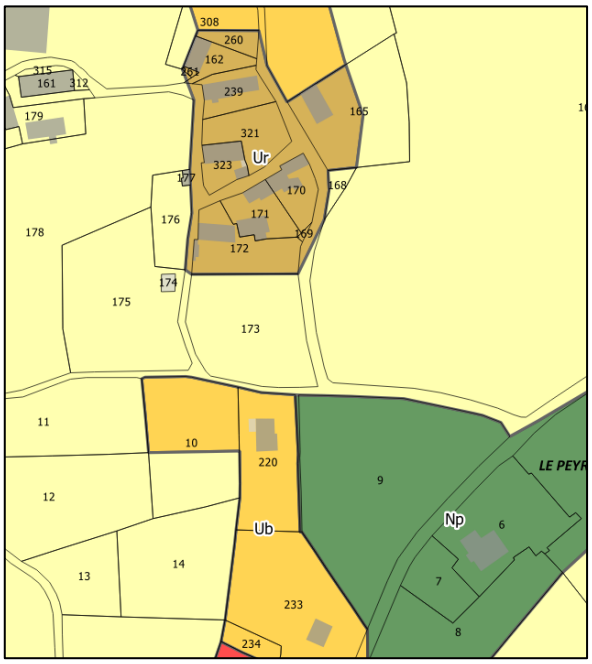
5 L'évolution du PLU envisagé

La présente révision allégée n'a d'effet que sur le plan de zonage. Ainsi, 1 300 m² de zone agricole (parcelle AE 10) sont reclassés en zone Ub et 2 500 m² de zone Ub (parcelle AD 173) sont reclassés en zone agricole.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Le reclassement d'une partie de la zone A en zone Ub permettra ainsi la réalisation d'une construction à usage d'habitation, au sein du village en limitant son impact sur les espaces agricoles.

Le reclassement de la parcelle AD 173 en zone A permettra de supprimer une possibilité de construction sur cette parcelle qui au final ne peut techniquement pas le devenir compte tenu de la présence d'une filière d'assainissement autonome.

Au final, la révision allégée réduit le potentiel constructible sur le secteur de 1 200 m².

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente révision allégée n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer une construction dans la continuité des constructions existantes, au sein d'un village.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente révision allégée n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du secteur au regard de la Trame Verte et Bleue, on constate que le classement de la parcelle AE 10 en zone Ub n'impactera pas d'espaces naturels ou forestiers.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La révision allégée viendra réduire un espace agricole sur une surface de 1 300 m². Néanmoins, cette parcelle bien que déclarée à la PAC en 2019, n'est pas clôturée et n'est donc pas utilisée à des fins d'élevage. Elle se situe au sein d'un village, la zone constructible ne permettant que la construction d'une seule habitation. Les espaces agricoles situés en contrebas ne sont pas impactés et restent accessibles via le chemin rural.

L'impact sur les espaces agricoles est donc faible.

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	*Intégration des orientations dans la révision du PLU*
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La révision allégée du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le secteur étant situé dans une zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il devra être accompagné d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, comme le stipule le règlement du PLU.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	La parcelle est raccordable au réseau d'eau potable qui est présent à proximité du site.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente révision allégée n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques.

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente révision allégée du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. Le projet de reclassement de la parcelle AE 10 en zone Ub permettra de densifier l'urbanisation sur le village du Haut Peyroux, sans créer de mitage des espaces agricoles ou de poursuivre une urbanisation linéaire.

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle

Grandes orientations du SCOT	Intégration des objectifs du SCOT dans le PLU
Une trame urbaine hiérarchisée	Saint-Hilaire-Peyroux est catégorisée comme une « commune d'accueil » dans le DOG du SCOT. Elle joue un rôle primordial, en lien avec les communes voisines, dans : - le maintien des services de proximité : équipements petite enfance, école, cantine, péri

	scolaire, centre de loisirs, sport, culture, commerces, artisanat - l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés (locatif et accession, neufs et réhabilités) - l'accueil touristique - le maintien d'un tissu agricole vivant. De plus, la commune est traversée par un axe stratégique identifié au SCOT : la RD 1089. Sa position stratégique en fait une commune attirant de nouveaux habitants, elle est d'ailleurs plus proche du bassin d'emploi de Brive que de celui de Tulle. La présente révision allégée a pour effet de permettre la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation sur un village habité et en dent creuse. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans le PADD du PLU, comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine » La hiérarchie de la trame urbaine est donc respectée.
La priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation	La présente révision allégée n'a pas pour effet de permettre un projet de renouvellement urbain ni de réhabilitation. Néanmoins, elle doit permettre de réparer à l'oubli du classement en zone constructible de cette parcelle située en dent creuse au sein du village du Haut Peyroux.
La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles	La présente révision allégée aura un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, même si elle amène à consommer une partie d'une parcelle agricole, elle vient reclasser en zone A la parcelle AD 173. Elle permet également la réduction de la surface constructible sur le village de 1 200 m². Comme on a pu le voir également, les espaces naturels identifiés dans la TVB du SCOT ne sont pas impactés par la révision allégée.

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé le 17 octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une évolution.

Le PADD s'articule autour de 2 volets décomposés en plusieurs thématiques :

1. **Le volet développement du PADD**

   A. Un scenario de développement centré et maitrisé
   B. Un développement cohérent avec le SCOT et la Loi Montagne
   C. Un développement diversifié en matière d'économie
   D. La mixité sociale
   E. Des besoins en équipements

2. **Le volet protection du PADD**

   A. La prise en compte des activités agricoles
   B. La sauvegarde du patrimoine
   C. Des espaces naturels protégés
   D. La prise en compte des paysages
   E. La préservation des vues
   F. L'utilisation d'énergies renouvelables
   G. La prise en compte des risques
   H. La maitrise des déplacements
   I. La maitrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles
   J. La réduction des nuisances sonores

Comme l'indique le PADD, le secteur du Haut Peyroux est identifié comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine ». L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AE 10, au plus près des constructions existantes du village, permettra une bonne insertion et le comblement d'une dent creuse.

L'impact sur les espaces agricoles et naturels est limité. Le reclassement de la parcelle AD 173 en zone A viendra contrebalancer l'ouverture à l'urbanisation prévue.

La présente révision allégée est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD.

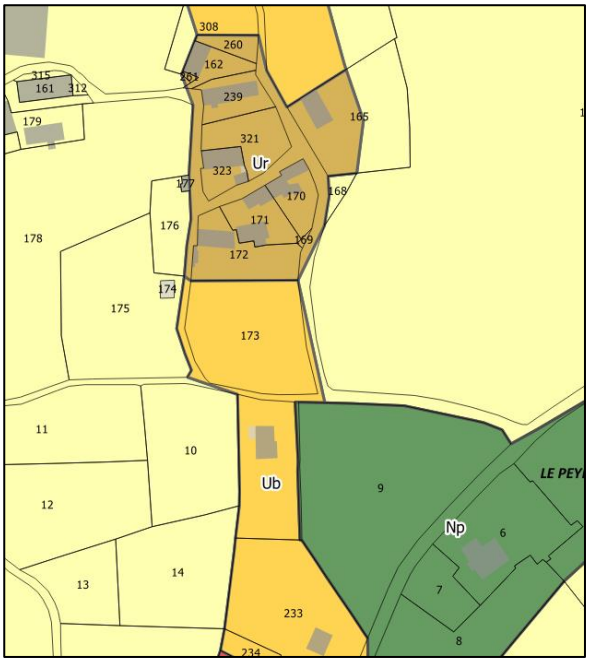
7 Conclusion/Résumé non technique

La présente révision allégée consistant à reclasser une partie de la parcelle AE 10 de la zone A à la zone Ub et de reclasser la parcelle AD 173 de la zone Ub à la zone A est en adéquation avec les orientations du PADD. En effet, elle entraine une réduction de l'enveloppe constructible sur le secteur de 1 200 m², en permettant le comblement d'une dent creuse et en limitant l'impact sur les milieux agricoles et naturels.

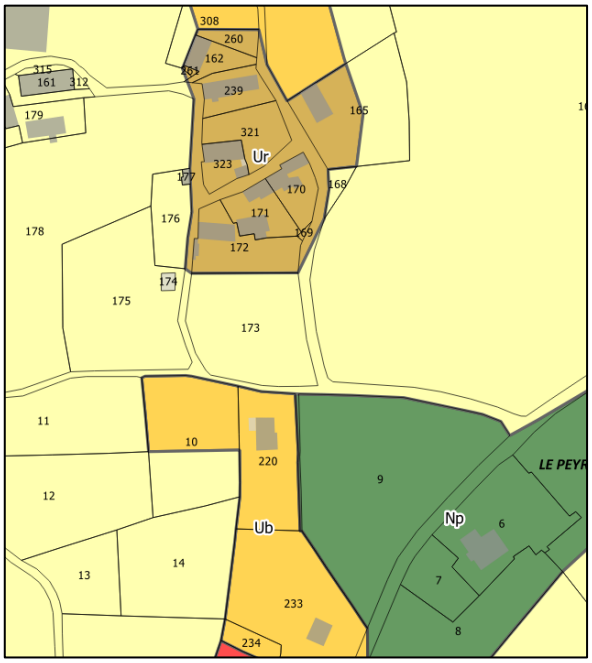
L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers, la future construction devant s'inscrire dans l'enveloppe bâtie du village.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la révision allégée est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET, le SCOT et la Loi Montagne. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Réseaux

La parcelle AE 10 peut correctement être desservie par le réseau d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village du Haut Peyroux. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé à 36 mètres au droit de cette même parcelle.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

Paysage

Une covisibilité existe entre le secteur d'études et la partie Ouest de la commune. En effet, depuis la Route de Sourzat, le village du Haut Peyroux est perceptible.

Néanmoins, compte tenu de son orientation, la future construction s'implantera dans la silhouette bâtie du village et n'aura pas d'incidences sur les paysages. Elle n'entraine d'ailleurs pas un mitage des espaces agricoles dans la mesure où elle comblera une dent creuse.

Risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels dont le risque inondation et mouvement de terrain.

Le secteur d'études n'est pas exposé aux risques recensés et la révision allégée n'entrainera pas une augmentation de l'exposition de la population aux risques.

Environnement

Le secteur d'études est éloigné de toutes les zones d'inventaires ou de protection environnementale. En effet, plusieurs kilomètres le sépare des ZNIEFF et zones Natura 2000 les plus proches.

A l'analyse de la Trame Verte et Bleue définie dans le SCOT du Pays de Tulle, aucun espace naturel n'est présent sur le site étudié. La révision allégée n'aura ainsi pas d'impact sur ces milieux.

Agriculture

La parcelle AE 10 est identifiée au RGP de 2019 comme une prairie permanente. Néanmoins, elle n'est utilisée que pour de la fauche, elle n'est pas pâturée et au vu de sa localisation proche de l'urbanisation elle est difficilement épandable.

En parallèle, la parcelle AD 173 est reclassée en zone agricole afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AE 10. Cette parcelle est également impropre à la construction puisque servant à l'épandage d'un système d'assainissement autonome.

Groupe
DEJANTE INFRA

Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-HILAIRE-PEYROUX
Révision allégée n°2 du PLU

1. Notice de présentation

(Juin 2022)

Sommaire

1 Cadre réglementaire 4

1.1 Historique du document 4

1.2 Nature des modifications envisagées 4

1.3 Compatibilité réglementaire 4

1.3.1 La procédure de révision allégée 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU 5

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire 6

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée 8

2.2 La desserte et les accès au site 9

2.3 Paysage et perception du secteur 10

2.4 Les risques et nuisances 11

2.4.1 Risque inondation 11

2.4.2 Risque mouvement de terrain 12

2.4.3 Les cavités souterraines 13

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles 14

3 Etude environnementale du site 16

3.1 Contexte environnemental du site 16

3.1.1 Au regard des périmètres existants 16

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale 18

3.2 Le contexte agricole 21

4 Bilan du PLU opposable 24

4.1 Analyse de la consommation foncière 24

4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU 24

5 L'évolution du PLU envisagé 26

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable 27

6.1 La Loi Montagne 27

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne 27

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 28

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle 28

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux 30

7 Conclusion 31

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2015 afin d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation.

Par délibération du 14 octobre 2021, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°2 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée a pour but de reclasser une zone agricole en zone urbaine afin de permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation au sein du village du Puy de Leyrat.

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de révision allégée

La procédure de révision est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent 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.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »*

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision dite « allégée » s'applique dans les cas suivants :

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-8 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est située au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo depuis 1997 (dénommée autrefois CC du Pays de Tulle, puis CC Tulle et Cœur de Corrèze).

Situation de Saint-Hilaire-Peyroux (source : IGN)

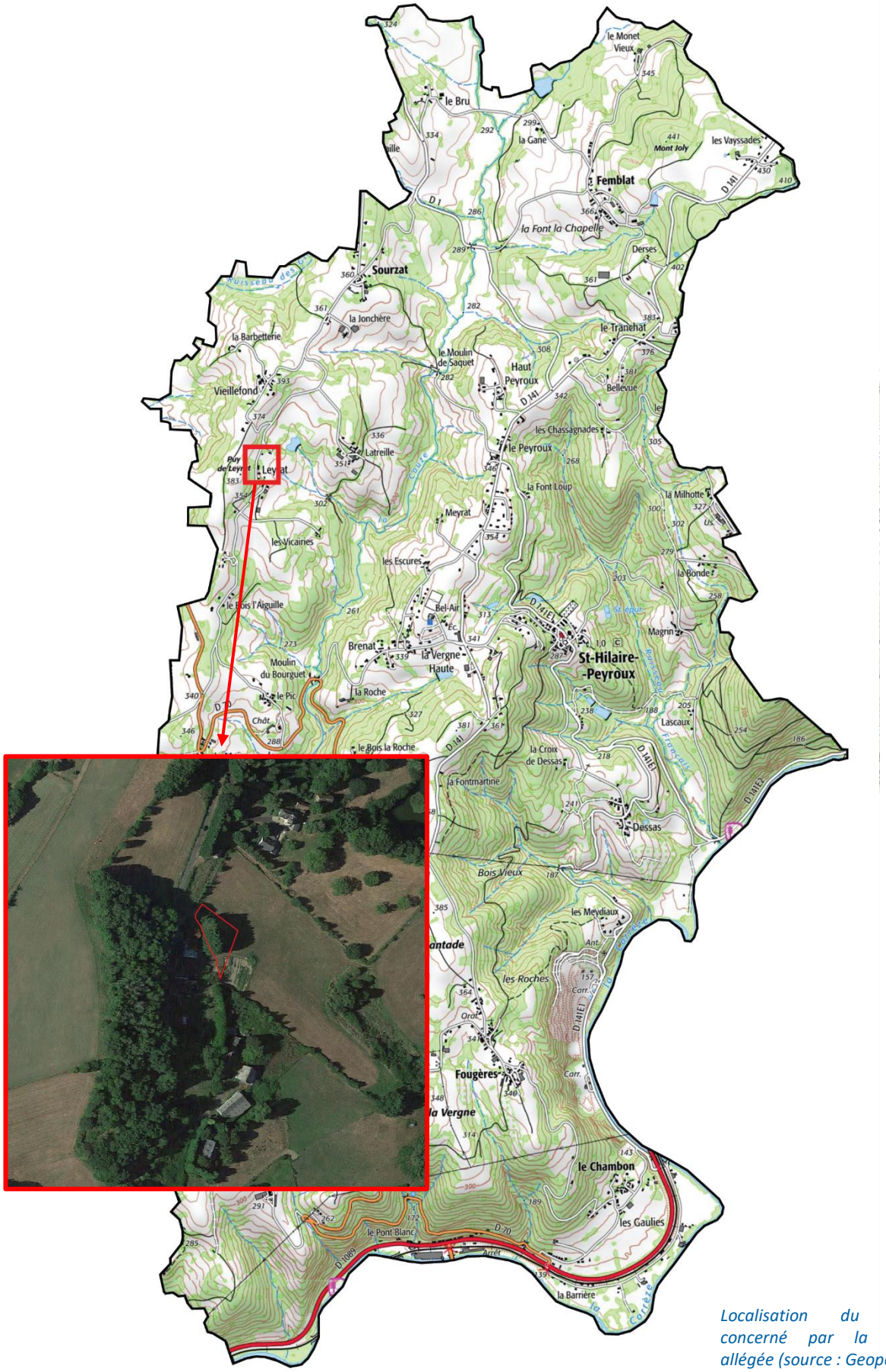
La commune est située à proximité des deux principaux pôles urbains et bassins d'emploi du département de la Corrèze, traversé d'ailleurs par la RD 1089 (ex RN 89) reliant les villes de Brive-la-Gaillarde et Tulle.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

- La RD 1 reliant la commune depuis la RD 44 (Route Brive-Saint-Germain-les-Vergnes, en passant par Sainte-Féréole ;
- La RD 70 reliant Sainte-Féréole à la commune ;
- La RD 141 reliant la commune de Saint-Hilaire-Peyroux à Malemort, en passant par Venarsal ;
- La RD 141E1 reliant la RD 1089 au bourg de Saint-Hilaire-Peyroux.

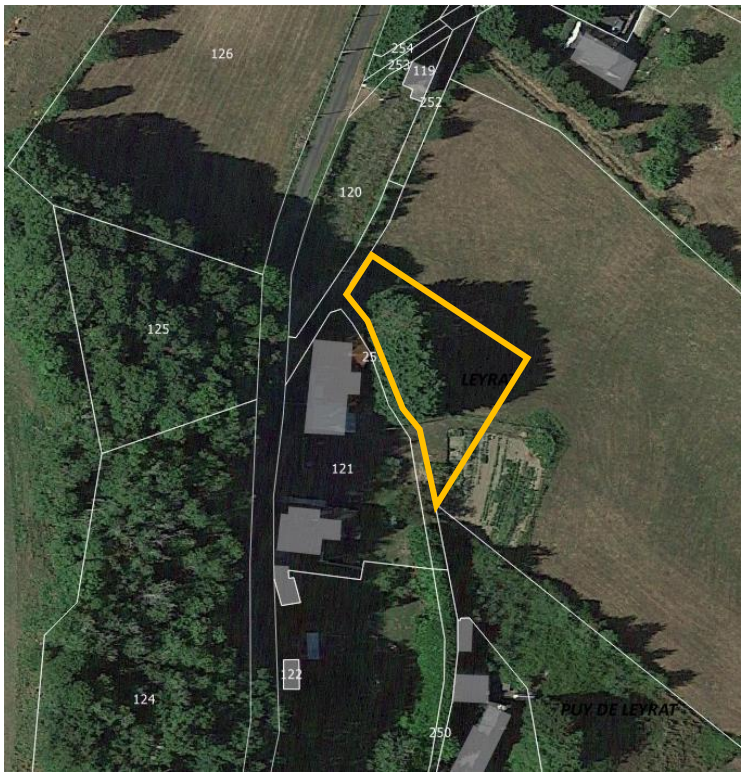
Le secteur concerné par la présente révision allégée est situé sur le village du Puy de Leyrat, sur le quart Nord-Ouest du territoire communal.



Localisation du secteur concerné par la révision allégée (source : Geoportail)

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée

La parcelle concernée est cadastrée AW 115, représentant une surface totale de 2,9 hectares.



Situation de la zone d'études (source : Geoportail)

La parcelle est actuellement une surface en herbe (pré) située dans la continuité d'un noyau bâti. Au Sud, on note la présence d'une maison d'habitation couplée à une grange désaffectée (parcelle AW 121). Plus au Nord, un autre noyau bâti est présent composé de 3 maisons d'habitation.

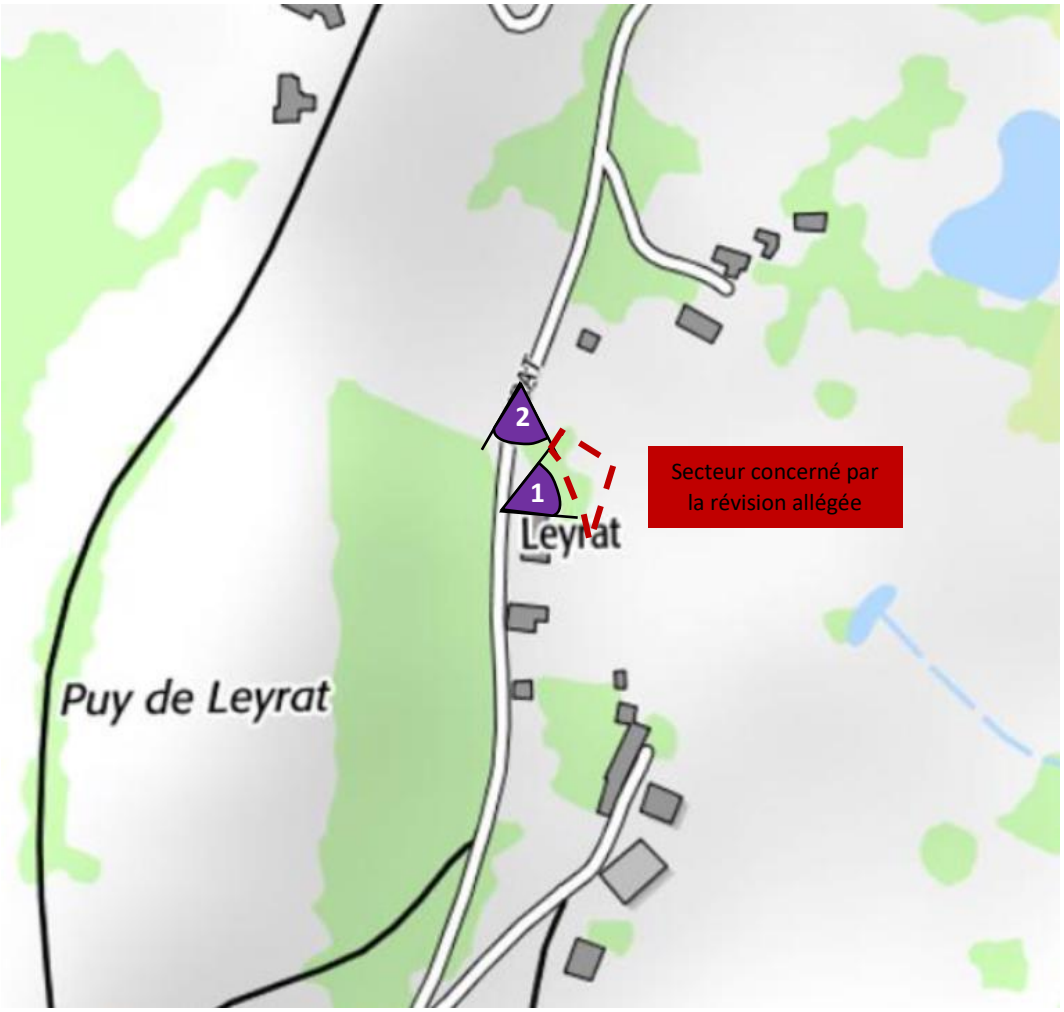
La parcelle AW 115 est classée en zone A (zone agricole) dans le PLU opposable et est traversée par une zone Ne (zone naturelle ou agricole humide à protéger). La présente révision allégée ne concerne qu'une partie de la parcelle, classée en zone A, située dans la continuité immédiate du bâti existant, pour une surface de 1 250 m². Il s'agirait de reclasser cette partie en zone Ua afin de permettre la réalisation d'une construction d'habitation.

Vue sur le secteur d'études

2.2 La desserte et les accès au site

D'une manière générale, le secteur d'études est localisé sur le village du Puy de Leyrat, desservi par une voie communale.

Un chemin privé permet d'accéder à la parcelle depuis la voie communale.



Vues sur l'accès à la parcelle et la voie communale desservant le village de Leyrat

Concernant la desserte par les réseaux, la parcelle AW 115 peut correctement être desservie par le réseau

d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village du Puy de Leyrat. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie communale.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

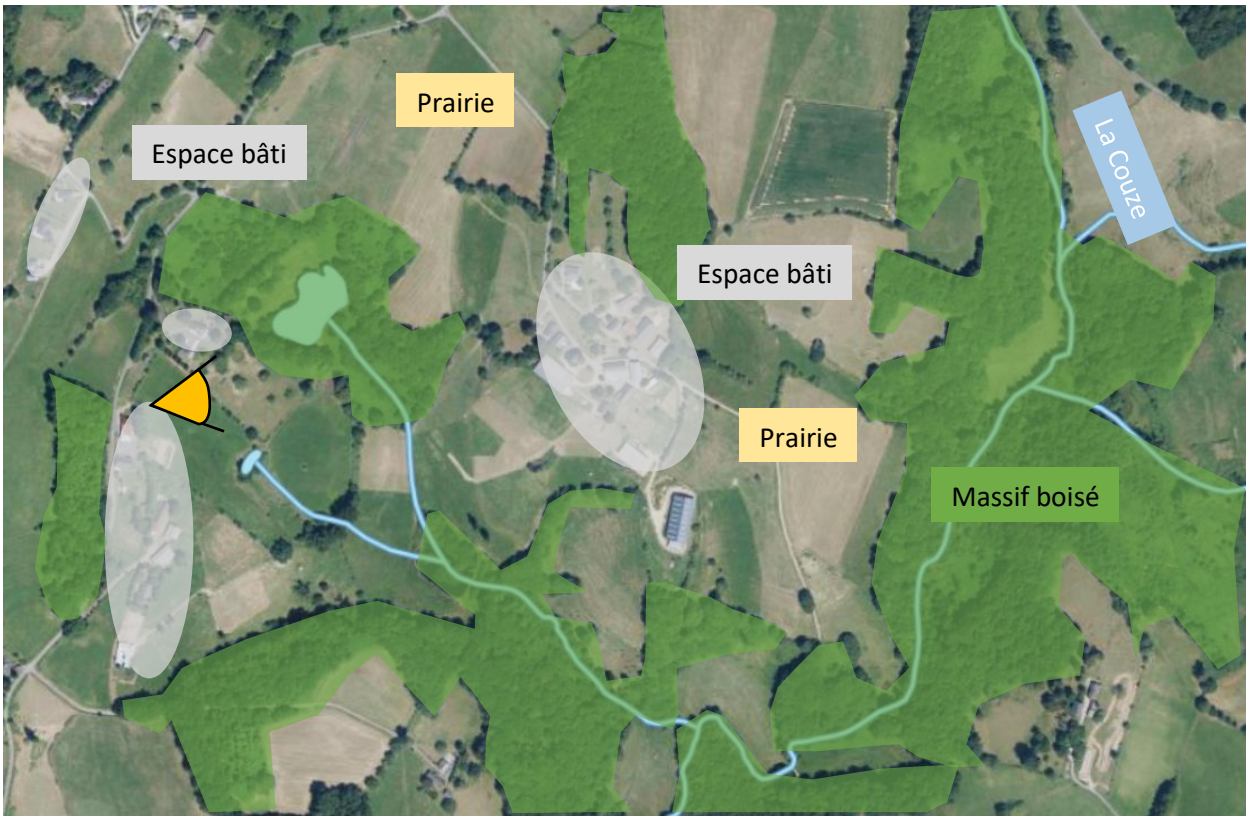
2.3 Paysage et perception du secteur

La parcelle AW 115 constitue une surface enherbée (pré) en continuité d'un corps de ferme (habitation + grange). Il n'y a pas de végétation d'autres types puisque les clôtures agricoles ne sont pas doublées de haies.

La pente du terrain décline d'Ouest en Est et est propre à l'urbanisation. En effet, elle dispose d'un dénivelé négatif de 2 mètres.

Depuis la parcelle AW 115, on dispose d'une vue lointaine sur la campagne environnante, notamment la vallée de la Couze située en contrebas à l'Ouest ainsi que les vallons boisés et agricoles de l'Ouest de la commune.

L'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impacts paysagers puisque la future construction s'inscrira dans l'enveloppe bâtie du village.



Les éléments de paysage autour du site d'études

Vue sur le secteur d'études

Aucune vue éloignée ne permet d'observer ce secteur. De plus, compte tenu de l'orientation, la construction n'aura pas d'impacts négatifs sur les vues lointaines puisqu'elle constituera un noyau bâti avec les constructions existantes.

CONCLUSION

Compte tenu de son inscription au sein d'un ensemble bâti, le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle AW 115 aura une incidence nulle sur les paysages.

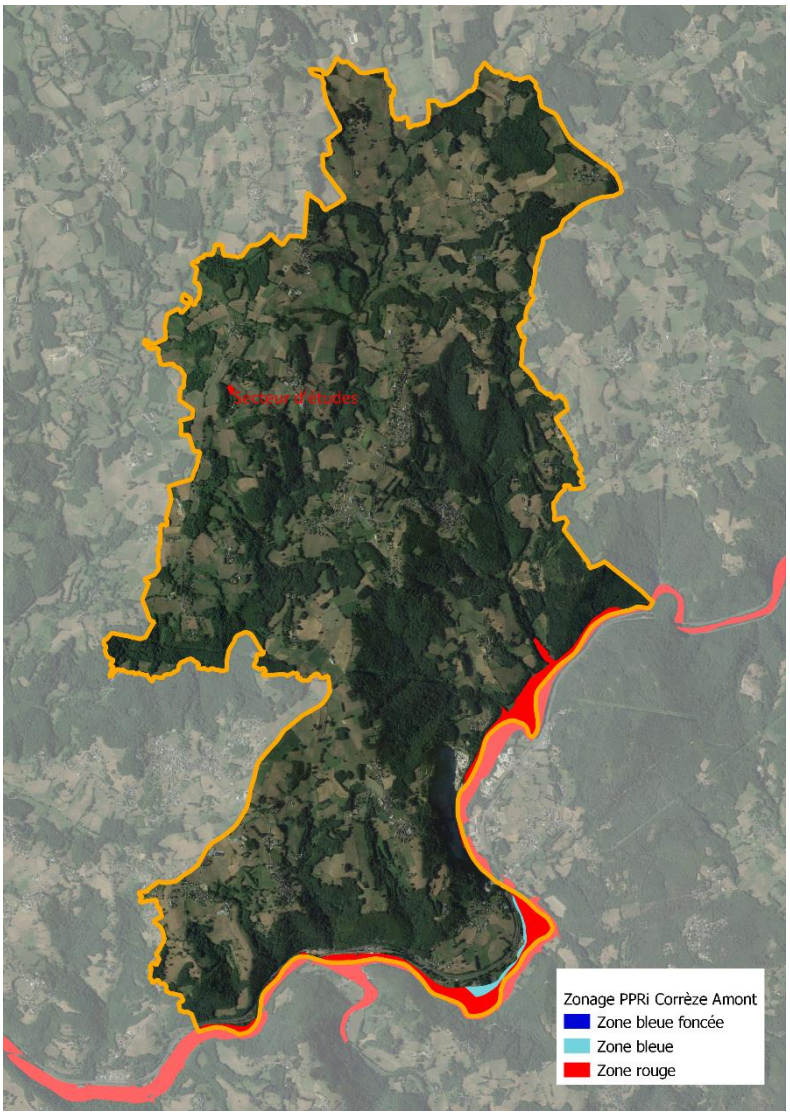
2.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à un seul risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque inondation généré par la rivière Corrèze.

2.4.1 Risque inondation

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est concernée par le PPRi Corrèze Amont approuvé le 9 octobre 2006.

Il ne concerne que le Sud de la commune. Le secteur d'études est très éloigné de ce risque.



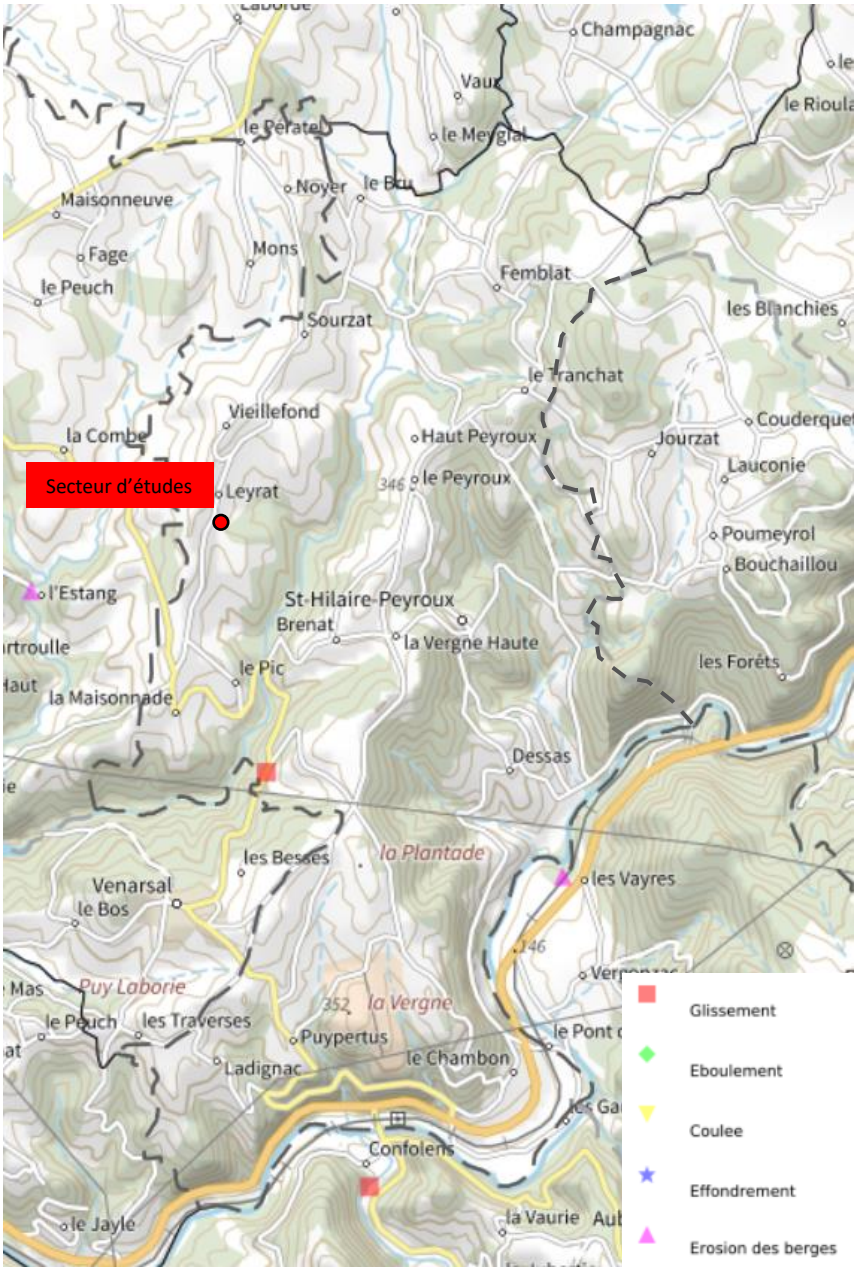
Le risque inondation sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux

Le secteur d'études est situé en position haute à l'écart de tout risque d'inondation.

2.4.2 Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt). Néanmoins, un mouvement de terrain (glissement) a été identifié sur la commune, au Sud-Ouest, en limite avec Malemort (partie Venarsal).

Sur le secteur d'études, aucun mouvement de terrain n'a été identifié.

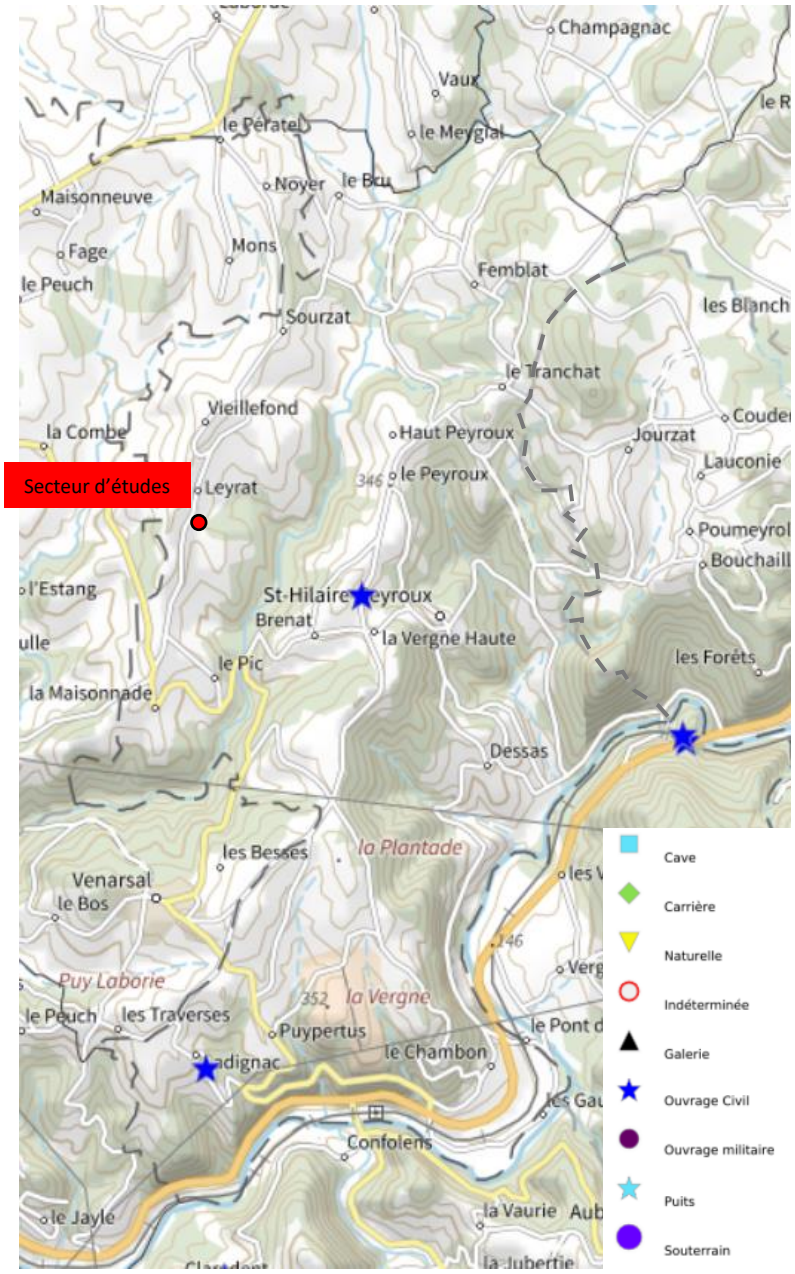


Le risque mouvement de terrain sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.3 Les cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines réalisées par le BRGM, deux cavités ont été recensées sur la commune. Elles sont situées à la Vergne Haute et sur le Massoutrot. Il s'agit de cavités constituées par des ouvrages civils.

Sur le secteur d'études, aucune cavité souterraine n'est identifiée.



Les cavités souterraines sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

La carte d'exposition présentée ici :

- remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).

L'aléa retrait gonflement des argiles sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Sur le secteur d'études, le niveau d'aléa identifié est faible.

<u>CONCLUSION</u>

La présence de risque sur le site d'études est relativement faible. En effet, seul un aléa faible au phénomène de retrait gonflement des argiles est observé.

La révision allégée a donc une incidence faible compte tenu des risques observés.

3 Etude environnementale du site

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site. Les sites les plus proches se situent :

- à environ 14 km à l'Ouest : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (FR7401111)
- à environ 16 km au Nord-Est : « Vallée de la Montane vers Gimel » (FR7401113)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

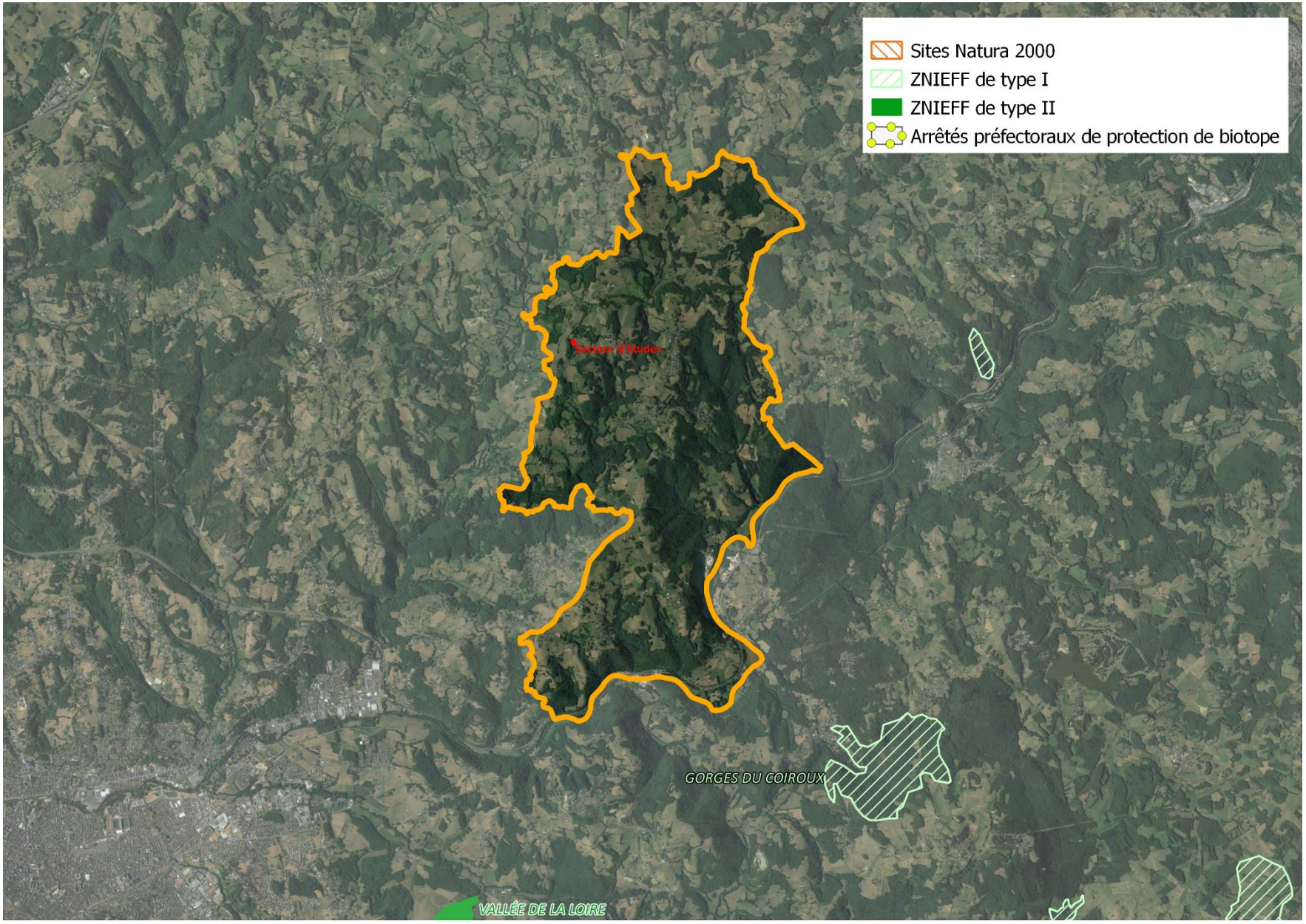
- la ZNIEFF « Vallon de la Vialle » (740007684) à environ 4 km à l'Est ;
- la ZNIEFF « Gorges du Coiroux » (740007678) à environ 6 km au Sud.

Les ZNIEFF de type II les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Loire » (740006194) à environ 8 km au Sud ;
- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 » (740000094) à 14 km à l'Ouest.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux. Le site le plus proche est situé à environ 19 km au Sud-Ouest : l'APB « Vallée de la Couze et de la Côte Pelée »

Ainsi, le secteur d'études est très éloigné de tous ces inventaires de protection. L'incidence de la révision allégée sur ces espaces est donc nulle.



Localisation des zonages d'inventaires existants par rapport au secteur d'études

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

La Trame Verte et Bleue sur laquelle s'est appuyé le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux, approuvé en 2011 est issue du SCOT du Pays de Tulle (voir carte suivante).

L'aire du SCoT de Tulle se caractérise par l'abondance et la grande étendue des taches forestières, et par la continuité du réseau hydrographique.

- Les **grands boisements** à l'est et au centre du territoire présentent une répartition spatiale très favorable au maintien de la biodiversité :

  - ces boisements sont souvent de grande taille : en effet la richesse écologique est plus élevée dans les habitats de grande taille ; on y trouve aussi un plus grand nombre d'espèces spécialisées,

  - ils ont des contours découpés avec un linéaire important de lisières : les situations de lisières sont favorables à la biodiversité (grand nombre d'espèces généralistes),

  - ils sont peu éloignés les uns des autres et encore peu fragmentés par l'urbanisation diffuse, même près de Tulle, ou par de grandes infrastructures (l'autoroute A 89 est équipée d'ouvrages de traversée permettant aux animaux de se déplacer de part et d'autre de l'emprise) : les flux d'individus et les échanges de populations forestières sont donc peu gênés.

Les espèces forestières vivent ainsi sur le modèle des populations continues (voir schéma ci-dessous) naturellement bien connectées entre elles, et entre lesquelles les flux d'individus sont importants ; ces différents facteurs sont favorables à la conservation des populations.

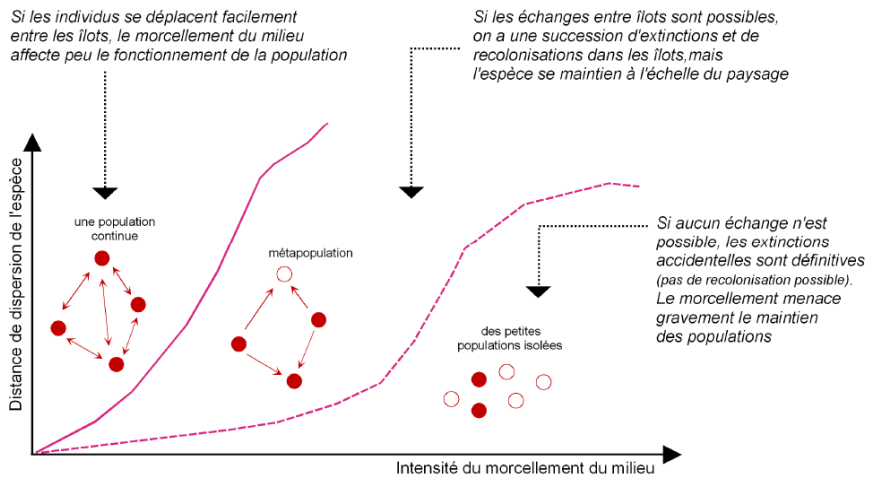


Schéma montrant le morcellement des habitats et la conservation des populations (source : SCOT du Pays de Tulle)

- Les **cours d'eau principaux** constituent également des espaces peu fragmentés : les installations hydroélectriques sont aujourd'hui toutes équipées d'ouvrages de franchissement pour les poissons, les ouvrages hydrauliques de l'A 89 sont systématiquement aménagés de manière à assurer la libre circulation des espèces aquatiques et des petits mammifères, dont la loutre. Dans les grands cours d'eau, les espèces aquatiques vivent également en populations continues.

- En revanche, **les petits cours d'eau** sont interrompus par les nombreux étangs, surtout à l'ouest du territoire, qui gênent la circulation de la faune lorsqu'ils ne sont pas équipés d'ouvrages de dérivation. Ainsi des populations peuvent se trouver isolées en amont de certains plans d'eau et devenir plus sensibles à toute perturbation du milieu (pollution, travaux dans le lit…).

- Les **zones humides** (prairies humides, jonçaies, tourbières et zones tourbeuses) sont de taille relativement importante, souvent peu éloignées les unes des autres ; elles sont bien reliées entre elles grâce aux cours d'eau, à la végétation des rives (ripisylves) et au système des prairies alluviales qui les accompagnent ; cet ensemble alluvial joue alors le rôle de corridor écologique, zone de connexion entre les zones humides. Sur le territoire, ces corridors ne sont pas interrompus, à l'exception notable de l'agglomération de Tulle. Ainsi, les conditions sont globalement favorables au maintien des populations des zones humides.

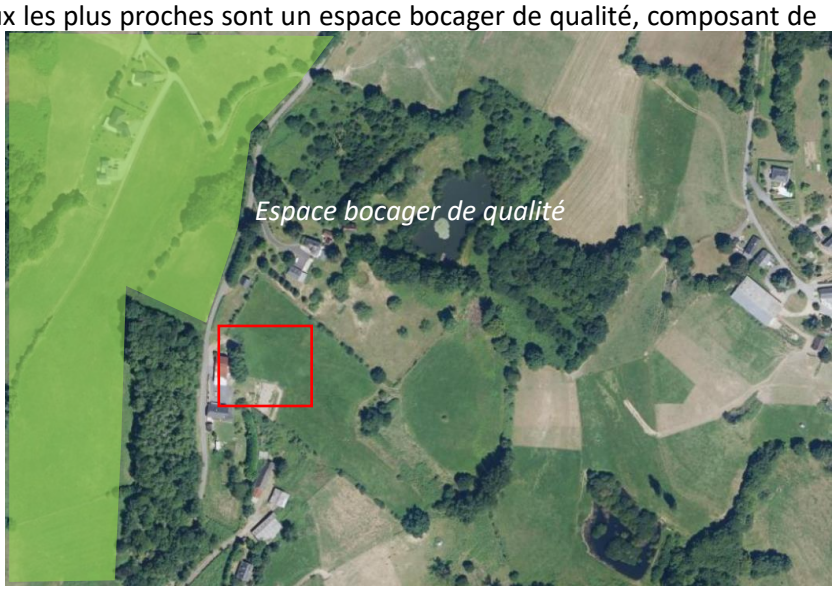
- Les **landes sèches** en revanche sont de taille modeste, peu nombreuses, éloignées les unes des autres et non reliées entre elles par des « corridors » ; cela est dû au fait que beaucoup de ces landes ont été remplacées par des boisements ; les espèces inféodés ont alors tendance à vivre en petites populations isolées, au sein desquelles des extinctions sont probables.

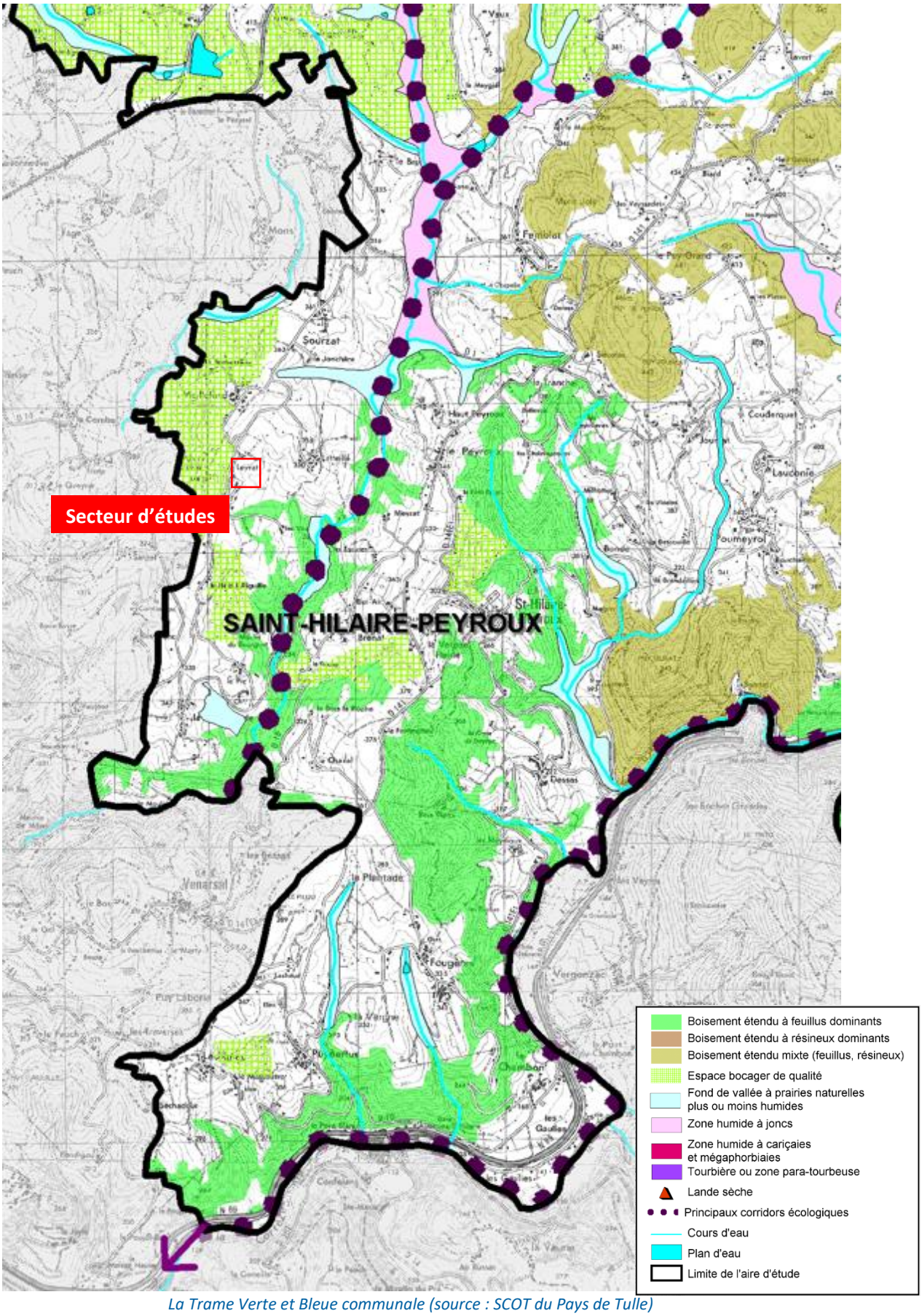
- Les espaces de **bocage** de l'ouest présentent deux types de situation :

  - Lorsque le réseau bocager est bien conservé, il forme un ensemble dont les éléments constitutifs (bosquets, grands boisements, prairies, haies) sont bien interconnectés, ce qui permet aux populations animales de vivre sur le modèle des populations continues ; dans cette situation, les haies jouent un rôle majeur de corridor pour les espèces forestières.

  - Lorsque le réseau est dégradé, les taches de boisement sont moins nombreuses, plus éloignées les unes des autres et moins interconnectées ; la survie des populations dépends alors de la présence de corridors tels que les haies, les ruisseaux et leur ripisylve qui assurent les connexions entre les taches d'habitat. Dans ces espaces, il faut veiller à ce que les mutations de l'activité agricole et l'extension de l'urbanisation ne fragmentent encore plus le paysage.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié (voir carte page suivante). Les secteurs à enjeux les plus proches sont un espace bocager de qualité, composant de la Trame Verte.





La Trame Verte et Bleue communale (source : SCOT du Pays de Tulle)

Néanmoins, le PLU avait identifié dans son zonage des zones humides à protéger. Il s'avère qu'une de ces zones traversent la parcelle AW 115. La présente révision du PLU ne modifie pas cette zone étant donné les enjeux écologiques associés. La zone Ua est étendue uniquement sur la zone A.

Situation de la zone Ne sur la parcelle AW 115 (source : PLU opposable)

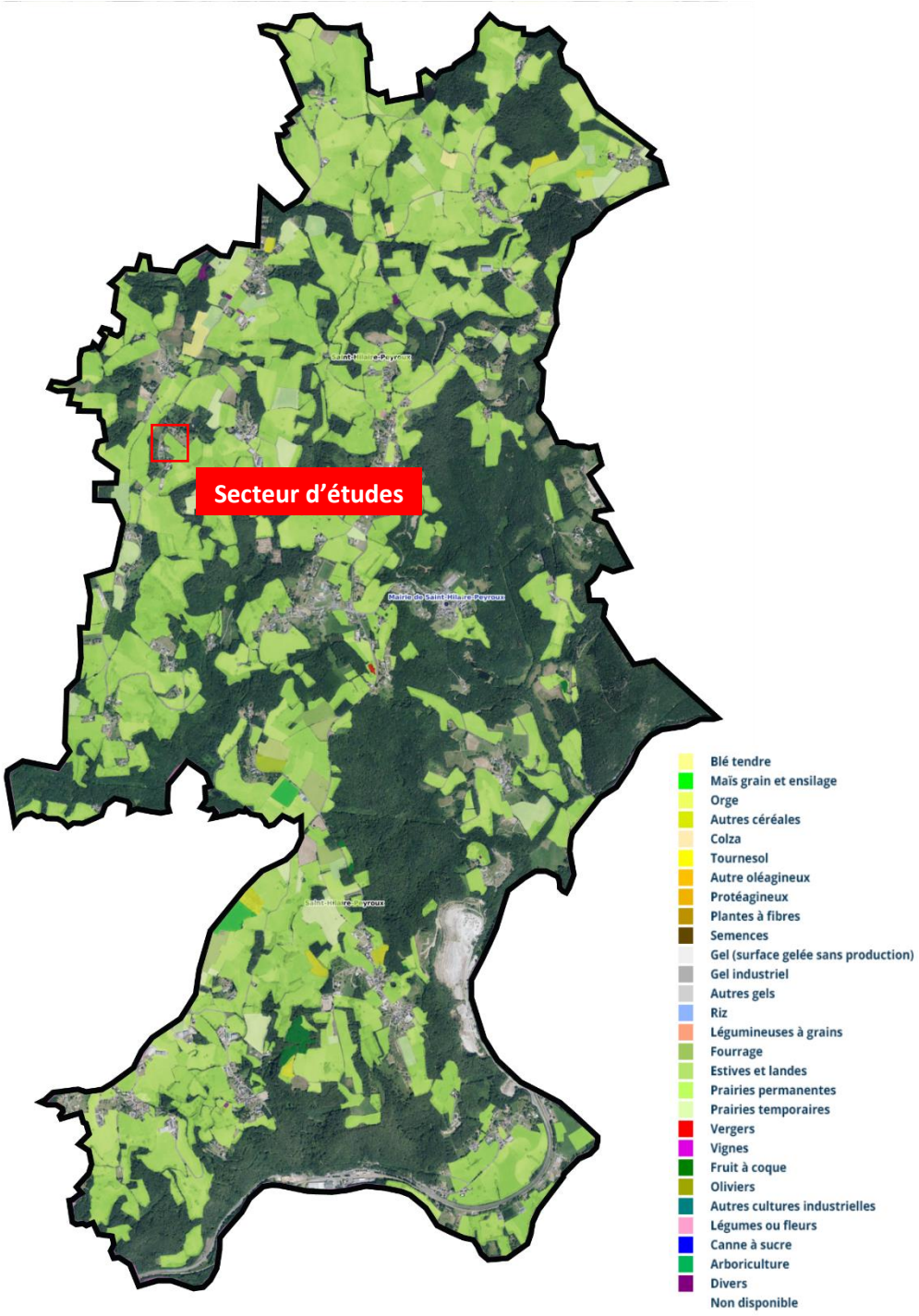
3.2 Le contexte agricole

Contexte général

De manière globale, la commune à une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte majoritairement d'espaces agricoles.

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RGP de 2019.

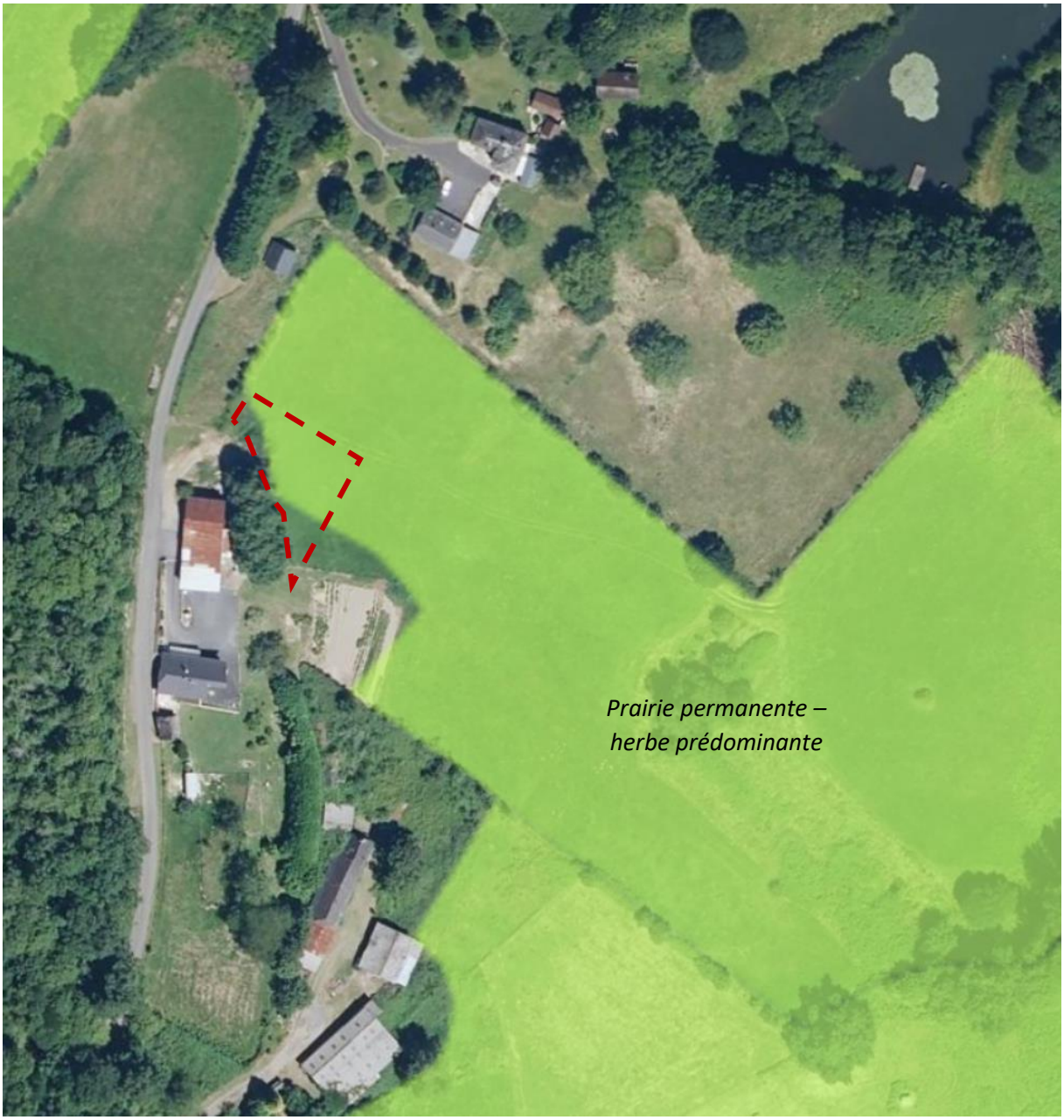
Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, …) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Les espaces agricoles de la commune (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Contexte de la parcelle

En 2019, la parcelle AW 115 est déclarée à la PAC par un agriculteur. Il s'agit de parcelles en prairie permanente.



Situation agricole du secteur (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

4 Bilan du PLU opposable

Cette partie a pour but d'analyser la mise en œuvre du PLU en terme de consommation foncière à des fins d'habitat et les disponibilités restantes du PLU.

4.1 Analyse de la consommation foncière

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux prévoyait l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans afin de poursuivre l'évolution démographique observée entre 1999 et 2007. Pour accueillir cette population 64 logements étaient prévus, puis 17 logements venaient s'ajouter pour prendre en compte le desserrement des ménages. Ainsi, environ 80 logements devaient être créés à travers le PLU.

En prenant en compte la vacance, les changements de destination et les dents creuses, le potentiel de logements étaient d'environ 20. Ainsi, 60 logements devaient être réalisés en extension.

La surface à mobiliser pour la réalisation de ces logements était de 9 ha auxquels un coefficient de rétention de 2 était appliqué. Ainsi, 18 hectares de surfaces constructibles ont été mobilisés dans le PLU.

L'analyse de la consommation foncière observée depuis la mise en œuvre du PLU (octobre 2011) montre que seulement 3,6 hectares ont été consommés au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (Ua, Ub, AU et N1), permettant la réalisation de 23 logements. Ainsi, l'objectif défini dans le cadre du PLU n'est pas atteint.

Zones	Surface consommée (en hectare)
Ua	0,2
Ub	1,4
AU	1,5
N1	0,5
TOTAL	**3,6**

Détail des surfaces consommées par zone (source : PLU opposable)

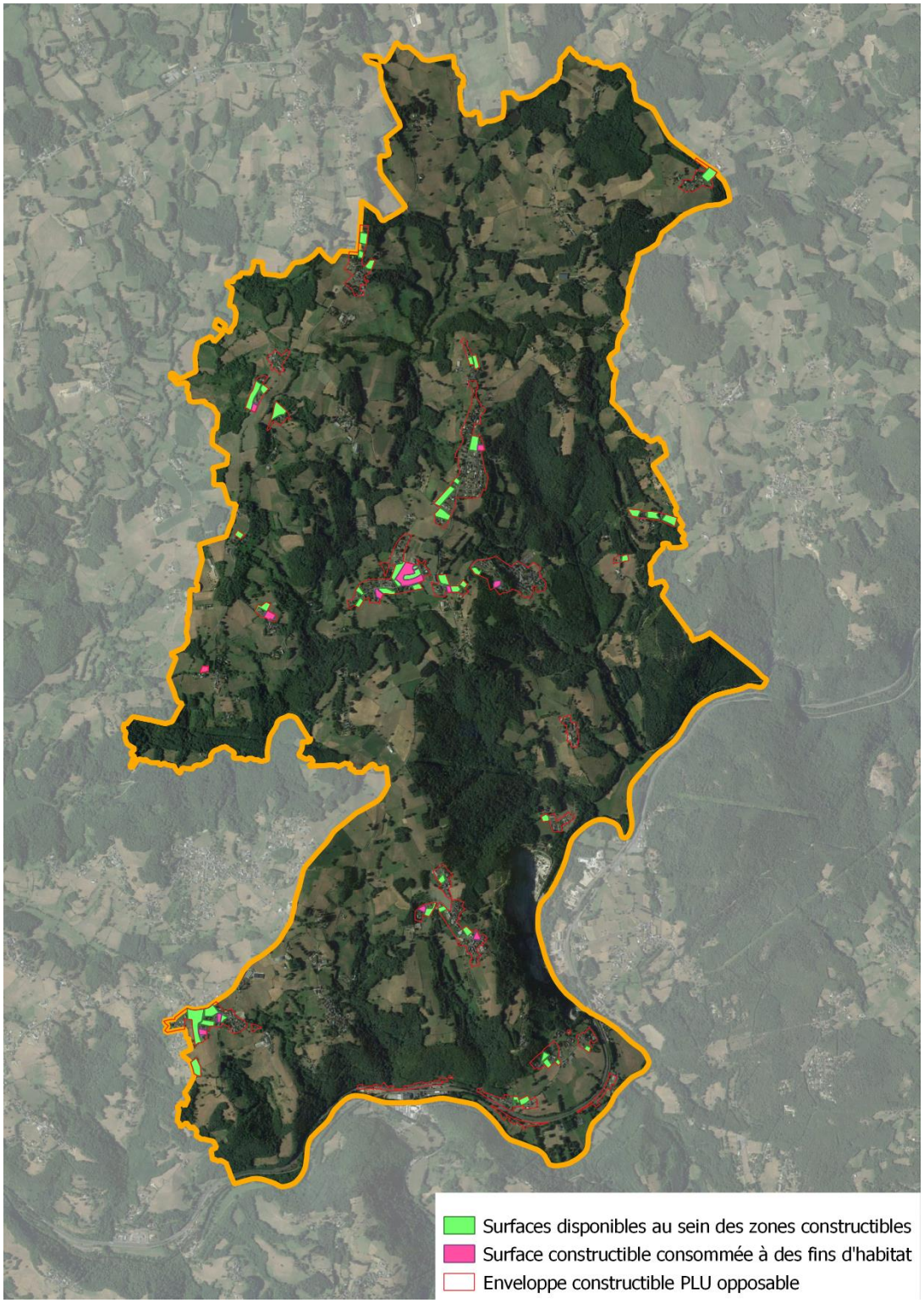
4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux dispose encore de terrains constructibles. En effet, 15,5 hectares de terrains non bâtis sont classés au sein d'une zone constructible (Ua, Ub, AU ou N1).

Zones	Surface (en hectare)
Ua	0,5
Ub	12,6
AU	1,2
N1	1,2
TOTAL	**15,5**

Détail des surfaces constructibles disponibles en octobre 2021 (source : PLU opposable)

Ainsi, on constate que la rétention foncière est relativement importante puisque la commune est située aux portes du bassin de Brive, où les communes périurbaines sont généralement très dynamiques en terme de constructions d'habitation.



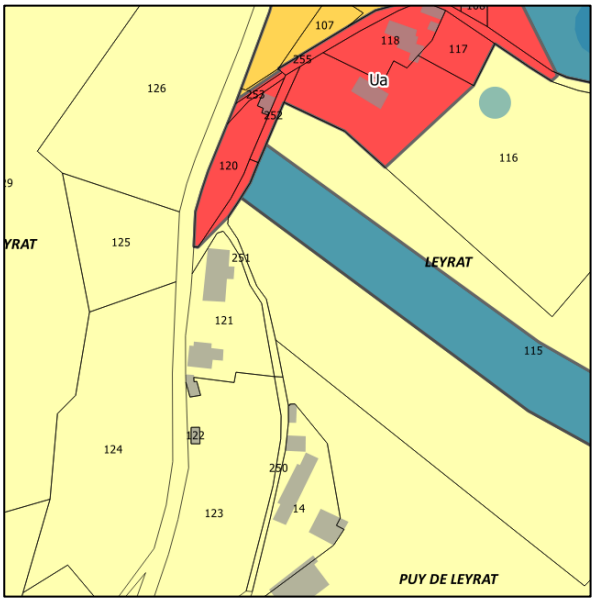
Surfaces consommées et surfaces restantes au sein de la zone constructible à vocation d'habitat (source : PLU opposable)

La révision allégée du PLU, qui doit conduire à un projet de construction d'habitation permettrait ainsi la réalisation d'une habitation supplémentaire, en ouvrant une superficie réduite à l'urbanisation.

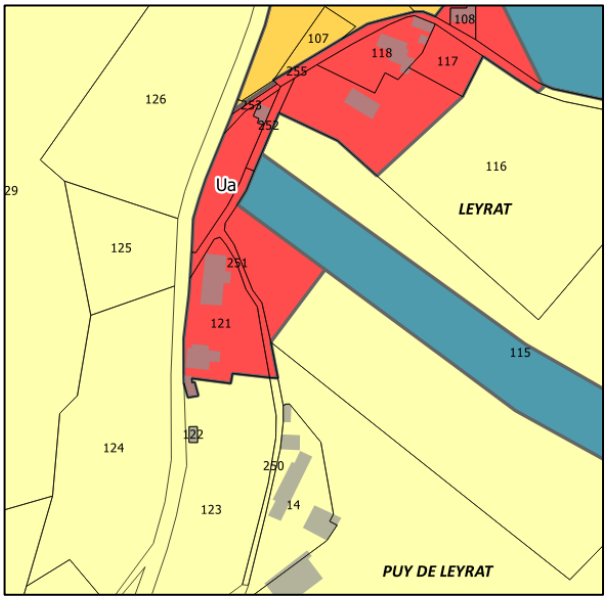
5 L'évolution du PLU envisagé

La présente révision allégée n'a d'effet que sur le plan de zonage. Ainsi, 1 250 m² de terrain agricole (parcelle AW 115) sont reclassés en zone Ua. Les bâtiments jouxtant ce terrain (parcelle AW 121) et une partie de la parcelle AW 251 (voie d'accès) sont reclassés également en zone Ua.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Le reclassement d'une partie de la zone A en zone Ua permettra ainsi la réalisation d'une construction à usage d'habitation, dans la continuité des constructions existantes en limitant son impact sur les espaces agricoles.

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente révision allégée n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer une construction dans la continuité des constructions existantes, au sein d'un village.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente révision allégée n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du secteur au regard de la Trame Verte et Bleue, on constate que le classement d'une partie de la parcelle AW 115 en zone Ua n'impactera pas d'espaces naturels ou forestiers. La zone humide traversant la parcelle est conservée en zone Ne et n'est pas impactée par la révision allégée.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La révision allégée viendra réduire un espace agricole sur une surface de 1 250 m². Néanmoins, cette parcelle bien que déclarée à la PAC en 2019, ne sera reclassé que sur une toute petite partie (taille totale de la parcelle : 2,9 ha).

L'impact sur les espaces agricoles est donc faible.

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	*Intégration des orientations dans la révision du PLU*
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La révision allégée du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le projet de bâtiment étant situé dans une zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il devra être accompagné d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, comme le stipule le règlement du PLU.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Le bâtiment sera raccordé au réseau d'eau potable qui est présent à proximité du site.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente révision allégée n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques, étant donné qu'ils restent protégés dans le PLU.

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente révision allégée du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. Le projet de reclassement d'une partie de la parcelle AW 115 en zone Ua permettra de densifier l'urbanisation sur le secteur du Puy de Leyrat, sans créer de mitage des espaces agricoles ou de poursuivre une urbanisation linéaire.

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle

Grandes orientations du SCOT	Intégration des objectifs du SCOT dans le PLU
Une trame urbaine hiérarchisée	Saint-Hilaire-Peyroux est catégorisée comme une « commune d'accueil » dans le DOG du SCOT. Elle joue un rôle primordial, en lien avec les communes voisines, dans : - le maintien des services de proximité : équipements petite enfance, école, cantine, péri

	scolaire, centre de loisirs, sport, culture, commerces, artisanat - l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés (locatif et accession, neufs et réhabilités) - l'accueil touristique - le maintien d'un tissu agricole vivant. De plus, la commune est traversée par un axe stratégique identifié au SCOT : la RD 1089. Sa position stratégique en fait une commune attirant de nouveaux habitants, elle est d'ailleurs plus proche du bassin d'emploi de Brive que de celui de Tulle. La présente révision allégée a pour effet de permettre la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation sur un village habité en favorisant l'inscription de la future construction de manière densifiée avec le noyau bâti existant. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans le PADD du PLU, comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine » La hiérarchie de la trame urbaine est donc respectée.
La priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation	La présente révision allégée n'a pas pour effet de permettre un projet de renouvellement urbain ni de réhabilitation.
La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles	La présente révision allégée aura un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, même si elle amène à consommer une partie d'une parcelle agricole, elle se fait à proximité d'un noyau bâti existant, sans entrainer un mitage d'espace agricole. Comme on a pu le voir également, les espaces naturels identifiés dans la TVB du SCOT ne sont pas impactés par la révision allégée.

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé le 17 octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une évolution.

Le PADD s'articule autour de 2 volets décomposés en plusieurs thématiques :

1. **Le volet développement du PADD**

   A. Un scenario de développement centré et maitrisé
   B. Un développement cohérent avec le SCOT et la Loi Montagne
   C. Un développement diversifié en matière d'économie
   D. La mixité sociale
   E. Des besoins en équipements

2. **Le volet protection du PADD**

   A. La prise en compte des activités agricoles
   B. La sauvegarde du patrimoine
   C. Des espaces naturels protégés
   D. La prise en compte des paysages
   E. La préservation des vues
   F. L'utilisation d'énergies renouvelables
   G. La prise en compte des risques
   H. La maitrise des déplacements
   I. La maitrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles
   J. La réduction des nuisances sonores

Comme l'indique le PADD, le secteur du Puy de Leyrat est identifié comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine ». L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la parcelle AW 115, au plus près des constructions existantes du village, permettra une bonne insertion et limitera l'impact sur l'espace agricole.

La présente révision allégée est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD.

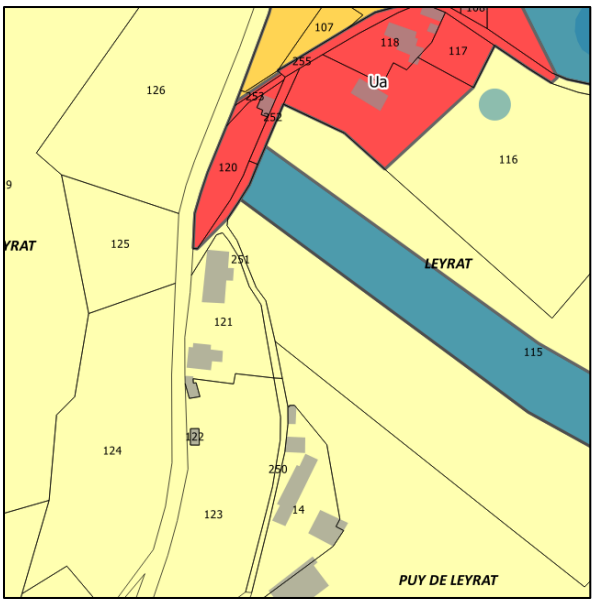
7 Conclusion/Résumé non technique

La présente révision allégée consistant à reclasser une partie de la parcelle AW 115 de la zone A à la zone Ua est en adéquation avec les orientations du PADD. En effet, même si elle entraine une réduction de la zone A de 1 250 m², elle est réalisée dans la continuité des constructions existantes.

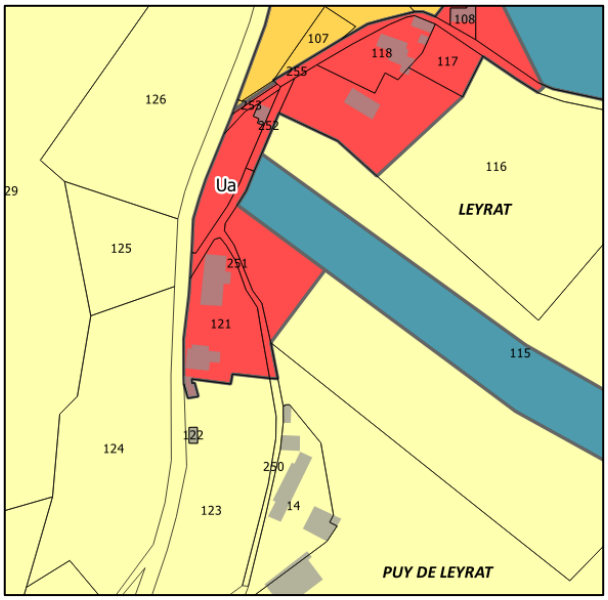
L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers, la future construction devant s'inscrire dans l'enveloppe bâtie du village.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la révision allégée est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET, le SCOT et la Loi Montagne. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Réseaux

La parcelle AW 115 peut correctement être desservie par le réseau d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village du Puy de Leyrat. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie communale.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

Paysage

Aucune vue éloignée ne permet d'observer ce secteur. De plus, compte tenu de l'orientation, la construction n'aura pas d'impacts négatifs sur les vues lointaines puisqu'elle constituera un noyau bâti avec les constructions existantes.

Risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels dont le risque inondation et mouvement de terrain.

Le secteur d'études n'est pas exposé aux risques recensés et la révision allégée n'entrainera pas une augmentation de l'exposition de la population aux risques.

Environnement

Le secteur d'études est éloigné de toutes les zones d'inventaires ou de protection environnementale. En effet, plusieurs kilomètres le sépare des ZNIEFF et zones Natura 2000 les plus proches.

A l'analyse de la Trame Verte et Bleue définie dans le SCOT du Pays de Tulle, aucun espace naturel n'est présent sur le site étudié. Néanmoins, le PLU avait identifié une zone humide (zone Ne) qui traverse la parcelle AW 115. La présente révision du PLU ne modifie pas cette zone étant donné les enjeux écologiques associés. La zone Ua est étendue uniquement sur la zone A.

Agriculture

La parcelle AW 115 est identifiée au RGP de 2019 comme une prairie permanente. Seuls 1 250 m² sont inscrits en zone constructible avec la présente révision allégée, limitant ainsi l'impact sur les espaces agricoles. La future construction sera implantée au plus près des constructions existantes sans créer de mitage.

Groupe
DEJANTE INFRA

Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-HILAIRE-PEYROUX
Révision allégée n°3 du PLU

1. Notice de présentation

(Juin 2022)

Sommaire

1 Cadre réglementaire 4

1.1 Historique du document 4

1.2 Nature des modifications envisagées 4

1.3 Compatibilité réglementaire 4

1.3.1 La procédure de révision allégée 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU 5

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire 6

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée 8

2.2 La desserte et les accès au site 9

2.3 Paysage et perception du secteur 10

2.4 Les risques et nuisances 11

2.4.1 Risque inondation 11

2.4.2 Risque mouvement de terrain 12

2.4.3 Les cavités souterraines 13

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles 13

3 Etude environnementale du site 16

3.1 Contexte environnemental du site 16

3.1.1 Au regard des périmètres existants 16

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale 18

3.2 Le contexte agricole 21

4 Bilan du PLU opposable 23

4.1 Analyse de la consommation foncière 23

4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU 23

5 L'évolution du PLU envisagé 25

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable 26

6.1 La Loi Montagne 26

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne 26

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 27

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle 27

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux 28

7 Conclusion/Résumé non technique 30

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2015 afin d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation.

Par délibération du 14 octobre 2021, le conseil municipal a prescrit la révision allégée n°3 de son PLU.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente révision allégée a pour but de reclasser une zone naturelle en zone urbaine afin de permettre la réalisation d'une construction à usage d'habitation au sein du village de la Bonde.

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de révision allégée

La procédure de révision est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent 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.*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.*
- *Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »*

En application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme, la procédure de révision dite « allégée » s'applique dans les cas suivants :

Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, 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 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

1.3.2 Evaluation environnementale de la révision allégée du PLU

La révision allégée du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente révision allégée est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-8 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est située au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo depuis 1997 (dénommée autrefois CC du Pays de Tulle, puis CC Tulle et Cœur de Corrèze).

Situation de Saint-Hilaire-Peyroux (source : IGN)

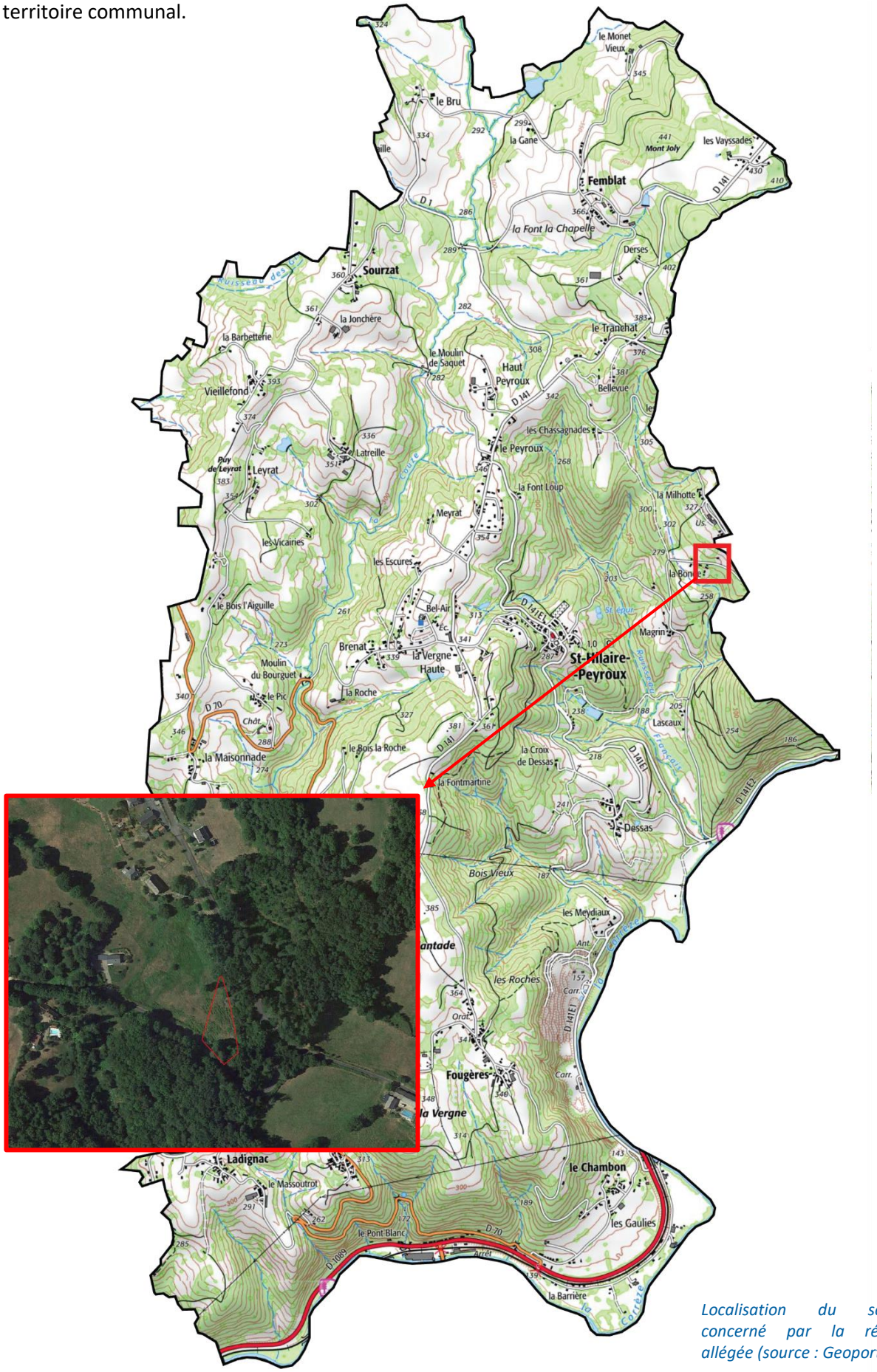
La commune est située à proximité des deux principaux pôles urbains et bassins d'emploi du département de la Corrèze, traversé d'ailleurs par la RD 1089 (ex RN 89) reliant les villes de Brive-la-Gaillarde et Tulle.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

- La RD 1 reliant la commune depuis la RD 44 (Route Brive-Saint-Germain-les-Vergnes, en passant par Sainte-Féréole ;
- La RD 70 reliant Sainte-Féréole à la commune ;
- La RD 141 reliant la commune de Saint-Hilaire-Peyroux à Malemort, en passant par Venarsal ;
- La RD 141E1 reliant la RD 1089 au bourg de Saint-Hilaire-Peyroux.

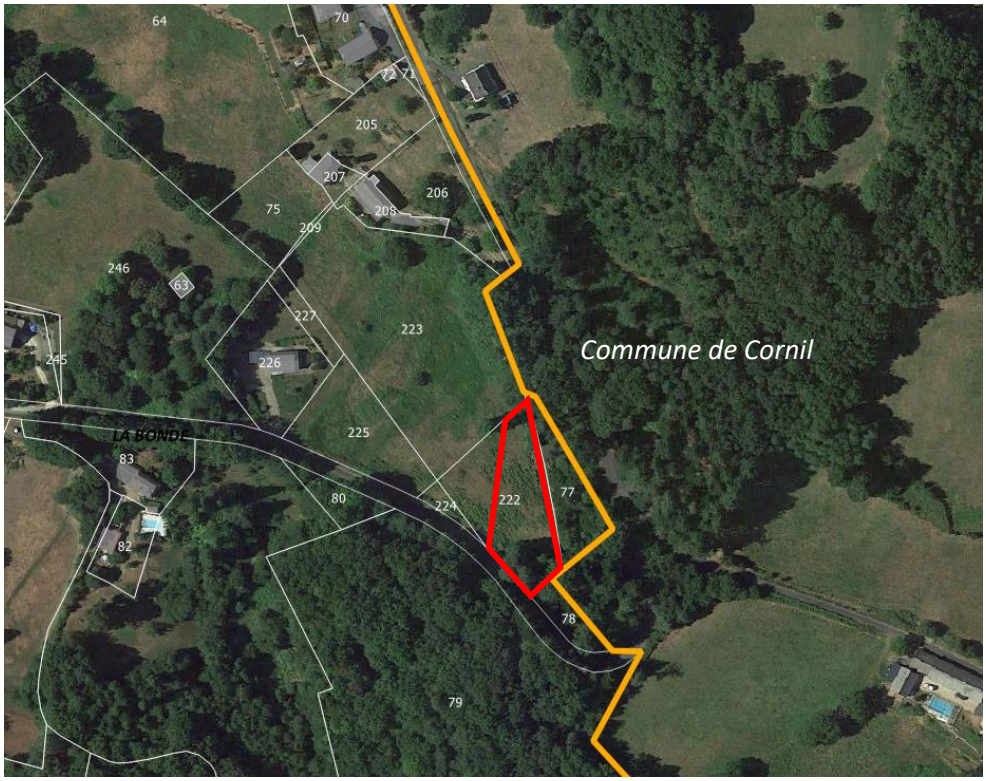
Le secteur concerné par la présente révision allégée est situé sur le village de la Bonde, sur l'Est du territoire communal.



Localisation du secteur concerné par la révision allégée (source : Geoportail)

2.1 Localisation du secteur concerné par la révision allégée

La parcelle concernée est cadastrée AH 222, représentant une surface totale de 2 500 m².



Situation de la zone d'études (source : Geoportail)

La parcelle est actuellement une surface enfrichée sans vocation agricole. A l'Ouest, on note la présence de maisons d'habitation. Plus au Nord, se situe le noyau bâti historique du village de la Bonde.

La parcelle AH 222 est classée en zone Ub du PLU sur sa partie Ouest, l'autre moitié étant classée en zone N (Zone naturelle). La présente révision allégée consisterait à reclasser les 1 700 m² situés en zone naturelle dans la zone Ub afin de permettre la constructibilité de la parcelle. En effet, un projet de construction d'habitation est prévue mais ne peut être réalisée puisque l'assainissement autonome requiert une surface plus importante de terrain constructible et doit se situer en zone constructible. La topographie de la parcelle contraint également l'implantation de l'habitation par rapport à la fosse toutes eaux qui sera implantée pour traiter l'assainissement des eaux usées.

Vue sur le secteur d'études depuis la voie communale

2.2 La desserte et les accès au site

D'une manière générale, le secteur d'études est localisé sur le village du Haut Peyroux, situé en retrait de la RD 141. Une voie communale bouclant le village desserte les constructions.

La parcelle est bordée par cette voie permettant ainsi une bonne accessibilité au réseau routier.

Vues sur la Route du Ponceau

Concernant la desserte par les réseaux, la parcelle AH 222 peut correctement être desservie par le réseau

d'eau potable, puisque le réseau est présent le long de la route. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le secteur. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC. L'extension de la zone Ub sur la parcelle AH 222 est d'ailleurs prévue pour permettre l'installation d'un tel dispositif pour une future construction d'habitation.

2.3 Paysage et perception du secteur

La parcelle AH 222 constitue une surface enherbée (pré) cernée par des boisements situés au Nord, à l'Est et au Sud.

La pente du terrain décline du Nord vers le Sud et est propre à l'urbanisation. En effet, elle dispose d'un dénivelé positif de 8,5 m depuis la route.

Le site est très cloisonné par les boisements ce qui n'offre pas de vues lointaines.

L'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impacts paysagers puisque la future construction sera visible depuis la route du Ponceau uniquement, dans sa proximité immédiate.

Elément de paysage du secteur d'études

CONCLUSION

Compte tenu de la couverture boisée qui occulte toutes possibilités de vue lointaine sur le secteur, le classement en zone constructible de la parcelle AH 222 aura une incidence nulle sur les paysages.

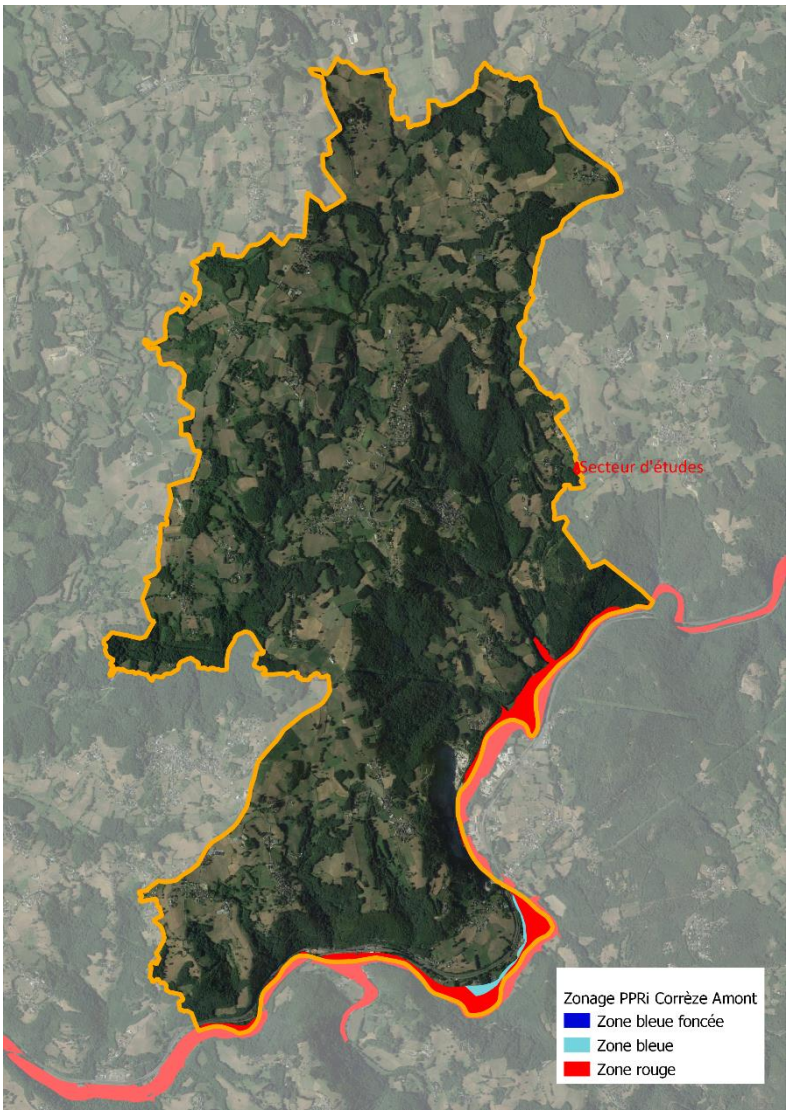
2.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à un seul risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque inondation généré par la rivière Corrèze.

2.4.1 Risque inondation

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est concernée par le PPRi Corrèze Amont approuvé le 9 octobre 2006.

Il ne concerne que le Sud de la commune. Le secteur d'études est très éloigné de ce risque.



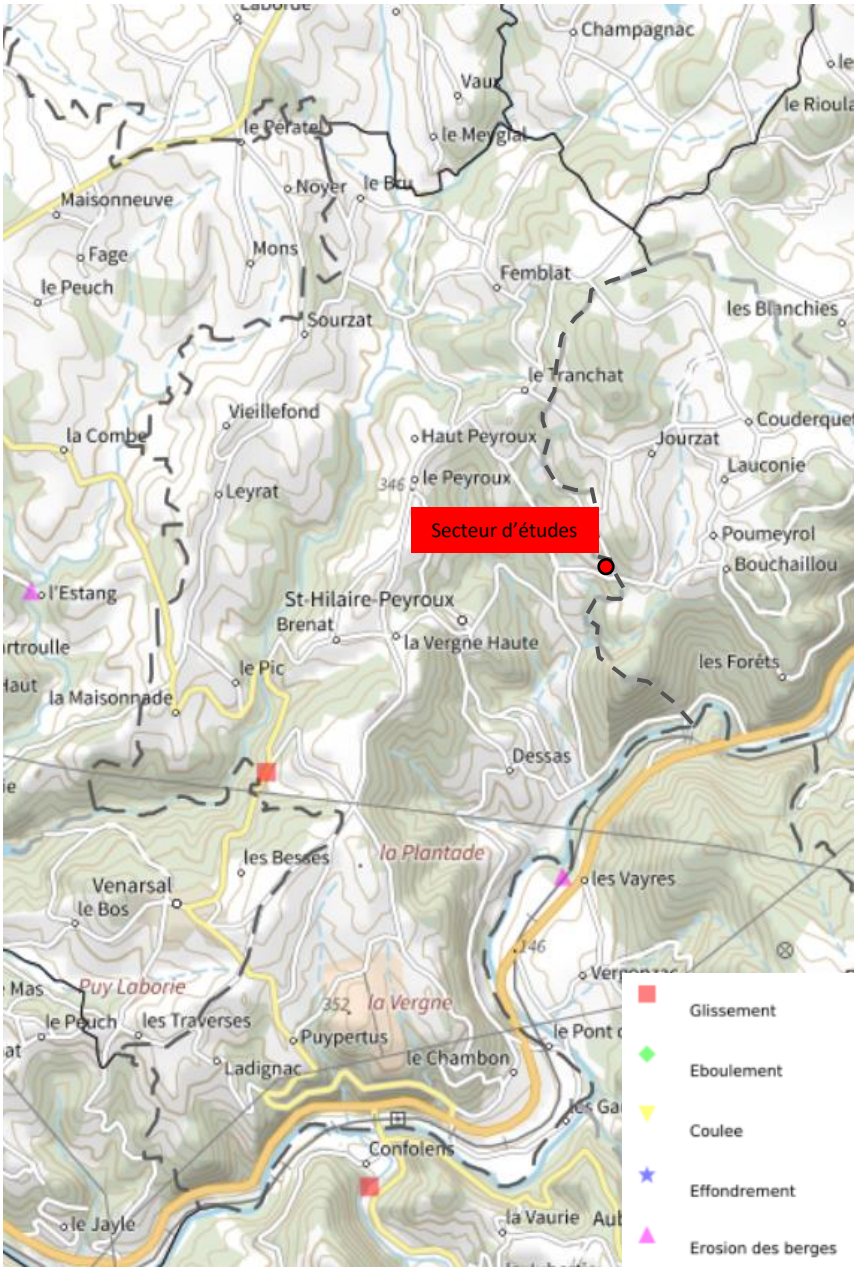
Le risque inondation sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux

Le secteur d'études est situé en position haute à l'écart de tout risque d'inondation.

2.4.2 Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt). Néanmoins, un mouvement de terrain (glissement) a été identifié sur la commune, au Sud-Ouest, en limite avec Malemort (partie Venarsal).

Sur le secteur d'études, aucun mouvement de terrain n'a été identifié.

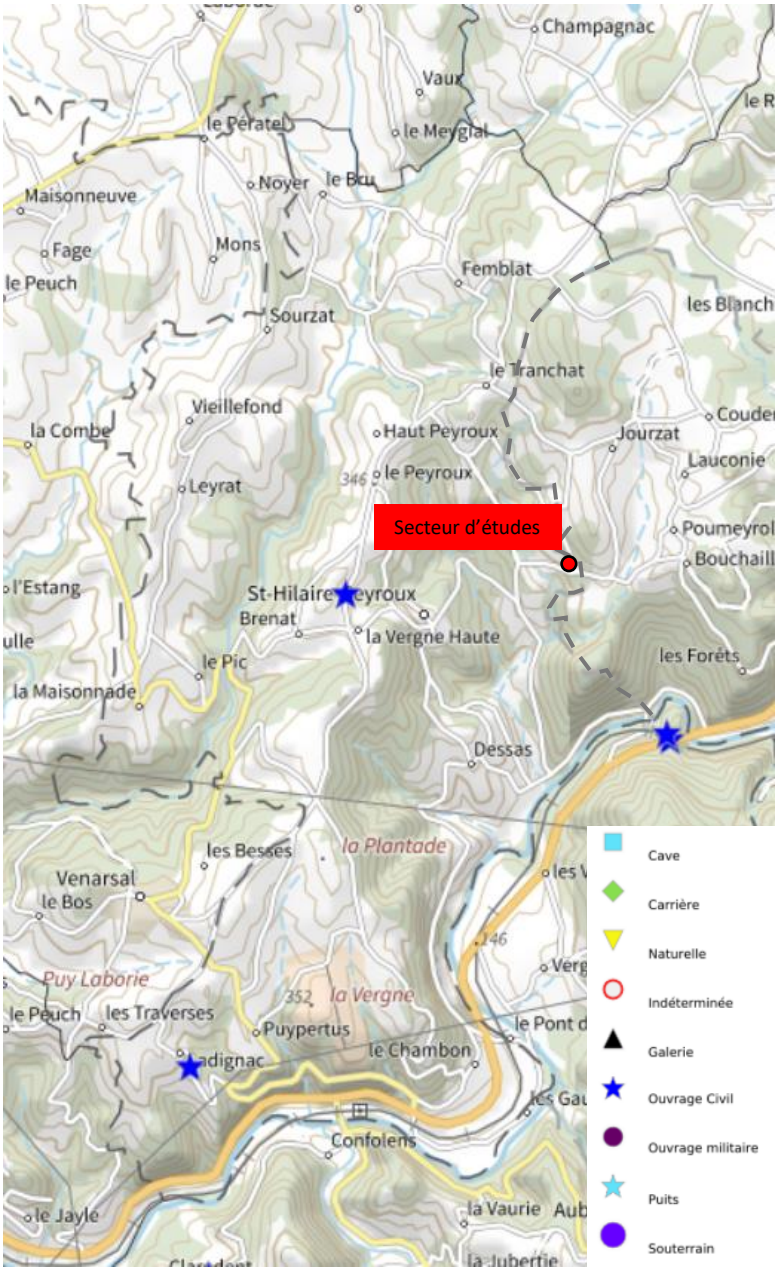


Le risque mouvement de terrain sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.3 Les cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines réalisées par le BRGM, deux cavités ont été recensées sur la commune. Elles sont situées à la Vergne Haute et sur le Massoutrot. Il s'agit de cavités constituées par des ouvrages civils.

Sur le secteur d'études, aucune cavité souterraine n'est identifiée.



Les cavités souterraines sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

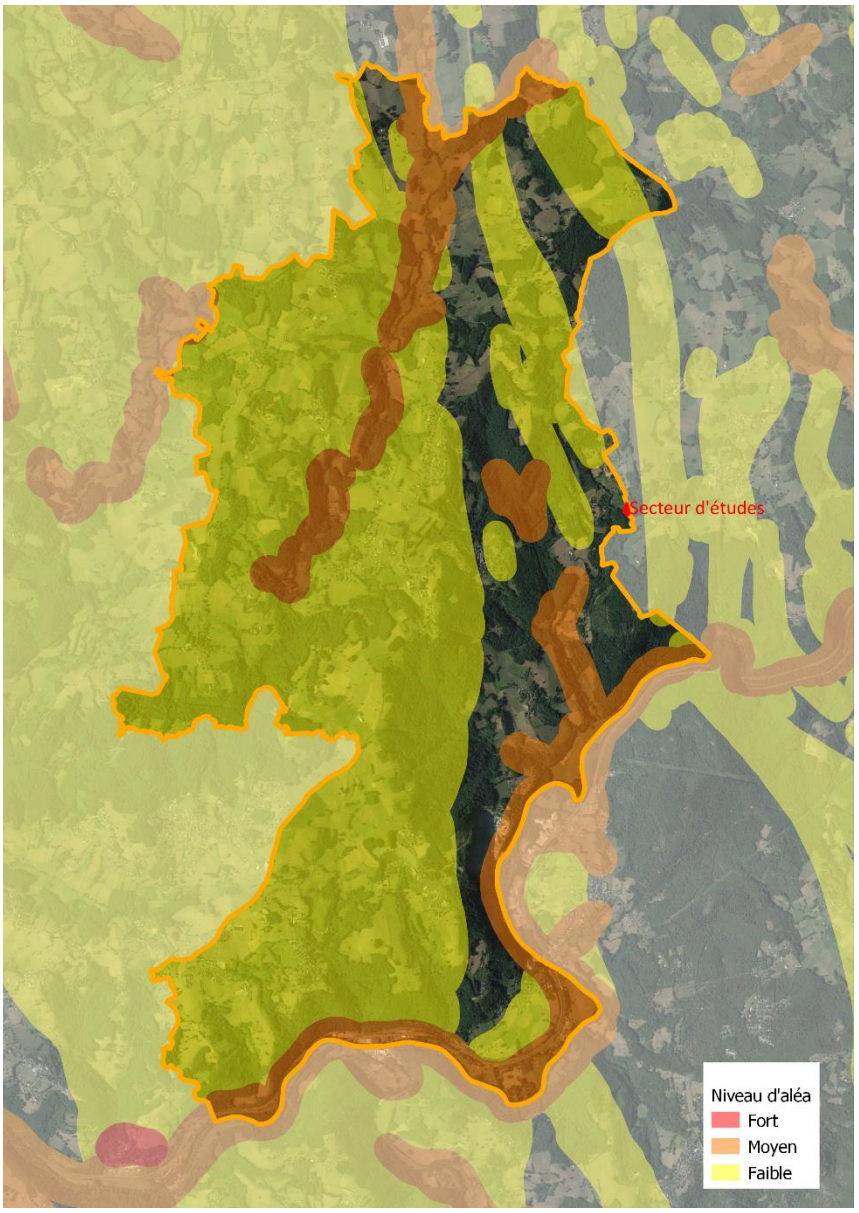
La carte d'exposition présentée ici :

- remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).



L'aléa retrait gonflement des argiles sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Le secteur d'études n'est pas concerné par un quelconque aléa argileux.

CONCLUSION

La présence de risque sur le site d'études est relativement nulle. En effet, aucun risque n'est identifié sur le secteur d'étude.

La révision allégée a donc une incidence nulle compte tenu des risques observés.

3 Etude environnementale du site

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site. Les sites les plus proches se situent :

- à environ 14 km à l'Ouest : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (FR7401111)
- à environ 16 km au Nord-Est : « Vallée de la Montane vers Gimel » (FR7401113)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

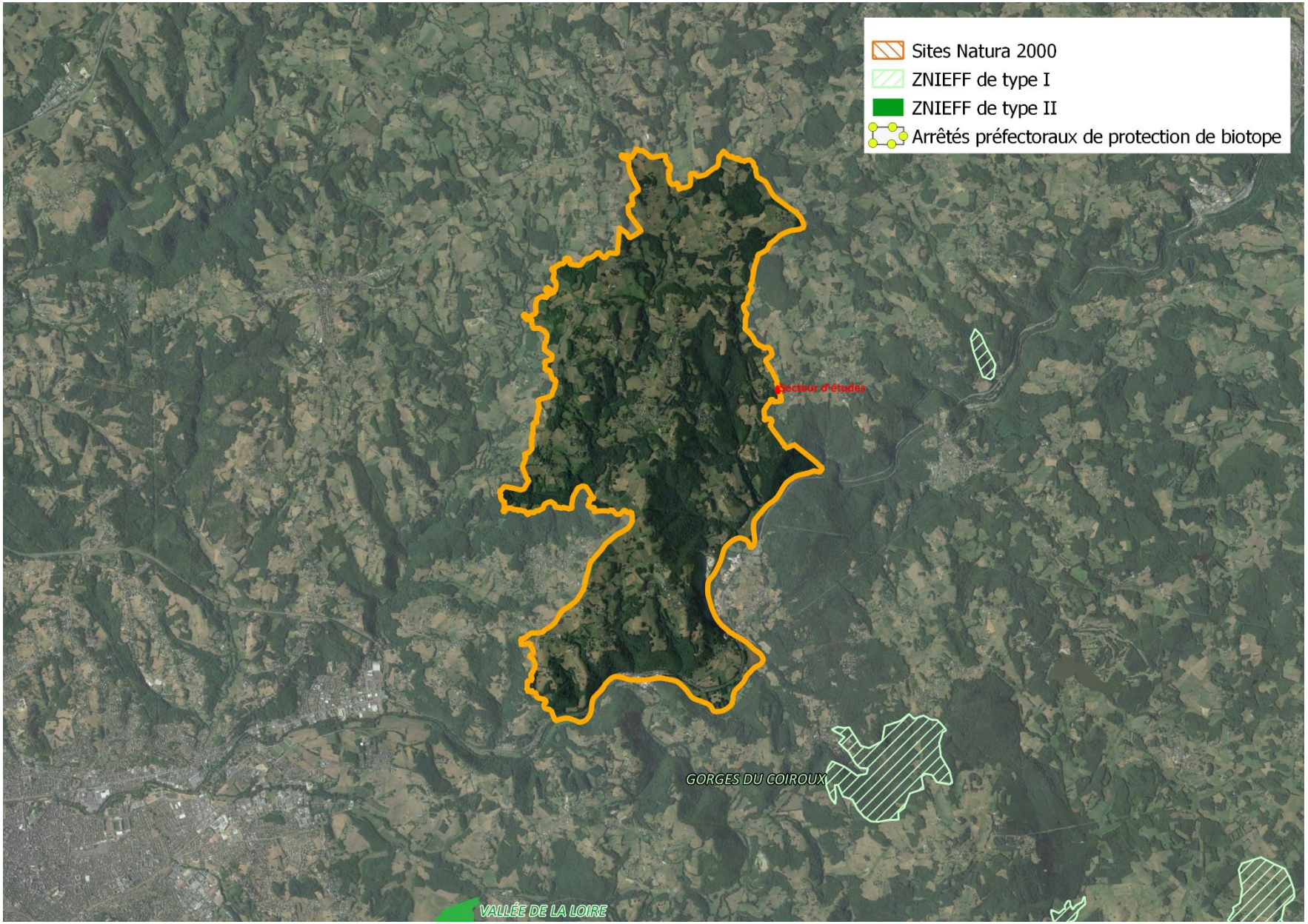
- la ZNIEFF « Vallon de la Vialle » (740007684) à environ 4 km à l'Est ;
- la ZNIEFF « Gorges du Coiroux » (740007678) à environ 6 km au Sud.

Les ZNIEFF de type II les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Loire » (740006194) à environ 8 km au Sud ;
- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 » (740000094) à 14 km à l'Ouest.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux. Le site le plus proche est situé à environ 19 km au Sud-Ouest : l'APB « Vallée de la Couze et de la Côte Pelée »

Ainsi, le secteur d'études est très éloigné de tous ces inventaires de protection. L'incidence de la révision allégée sur ces espaces est donc <u>nulle</u>.



Localisation des zonages d'inventaires existants par rapport au secteur d'études

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

La Trame Verte et Bleue sur laquelle s'est appuyé le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux, approuvé en 2011 est issue du SCOT du Pays de Tulle (voir carte suivante).

L'aire du SCoT de Tulle se caractérise par l'abondance et la grande étendue des taches forestières, et par la continuité du réseau hydrographique.

- Les **grands boisements** à l'est et au centre du territoire présentent une répartition spatiale très favorable au maintien de la biodiversité :

  - ces boisements sont souvent de grande taille : en effet la richesse écologique est plus élevée dans les habitats de grande taille ; on y trouve aussi un plus grand nombre d'espèces spécialisées,

  - ils ont des contours découpés avec un linéaire important de lisières : les situations de lisières sont favorables à la biodiversité (grand nombre d'espèces généralistes),

  - ils sont peu éloignés les uns des autres et encore peu fragmentés par l'urbanisation diffuse, même près de Tulle, ou par de grandes infrastructures (l'autoroute A 89 est équipée d'ouvrages de traversée permettant aux animaux de se déplacer de part et d'autre de l'emprise) : les flux d'individus et les échanges de populations forestières sont donc peu gênés.

Les espèces forestières vivent ainsi sur le modèle des populations continues (voir schéma ci-dessous) naturellement bien connectées entre elles, et entre lesquelles les flux d'individus sont importants ; ces différents facteurs sont favorables à la conservation des populations.

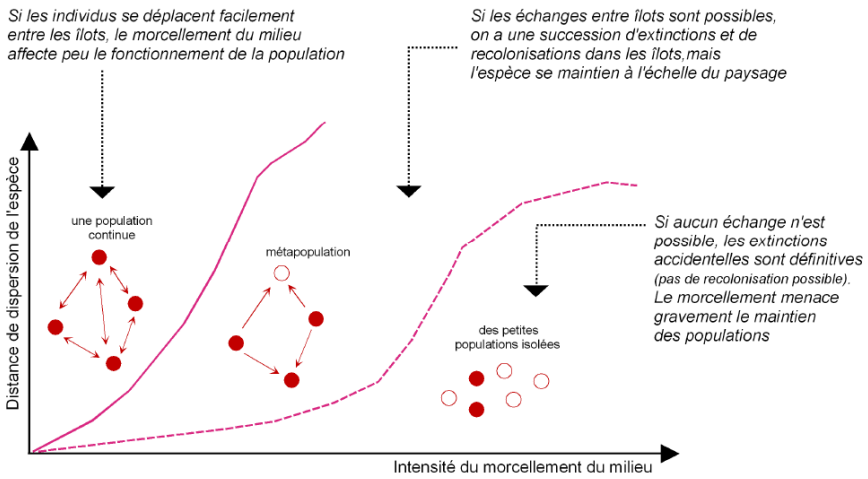


Schéma montrant le morcellement des habitats et la conservation des populations (source : SCOT du Pays de Tulle)

- Les **cours d'eau principaux** constituent également des espaces peu fragmentés : les installations hydroélectriques sont aujourd'hui toutes équipées d'ouvrages de franchissement pour les poissons, les ouvrages hydrauliques de l'A 89 sont systématiquement aménagés de manière à assurer la libre circulation des espèces aquatiques et des petits mammifères, dont la loutre. Dans les grands cours d'eau, les espèces aquatiques vivent également en populations continues.

- En revanche, **les petits cours d'eau** sont interrompus par les nombreux étangs, surtout à l'ouest du territoire, qui gênent la circulation de la faune lorsqu'ils ne sont pas équipés d'ouvrages de dérivation.

Ainsi des populations peuvent se trouver isolées en amont de certains plans d'eau et devenir plus sensibles à toute perturbation du milieu (pollution, travaux dans le lit…).

- Les **zones humides** (prairies humides, jonçaies, tourbières et zones tourbeuses) sont de taille relativement importante, souvent peu éloignées les unes des autres ; elles sont bien reliées entre elles grâce aux cours d'eau, à la végétation des rives (ripisylves) et au système des prairies alluviales qui les accompagnent ; cet ensemble alluvial joue alors le rôle de corridor écologique, zone de connexion entre les zones humides. Sur le territoire, ces corridors ne sont pas interrompus, à l'exception notable de l'agglomération de Tulle. Ainsi, les conditions sont globalement favorables au maintien des populations des zones humides.

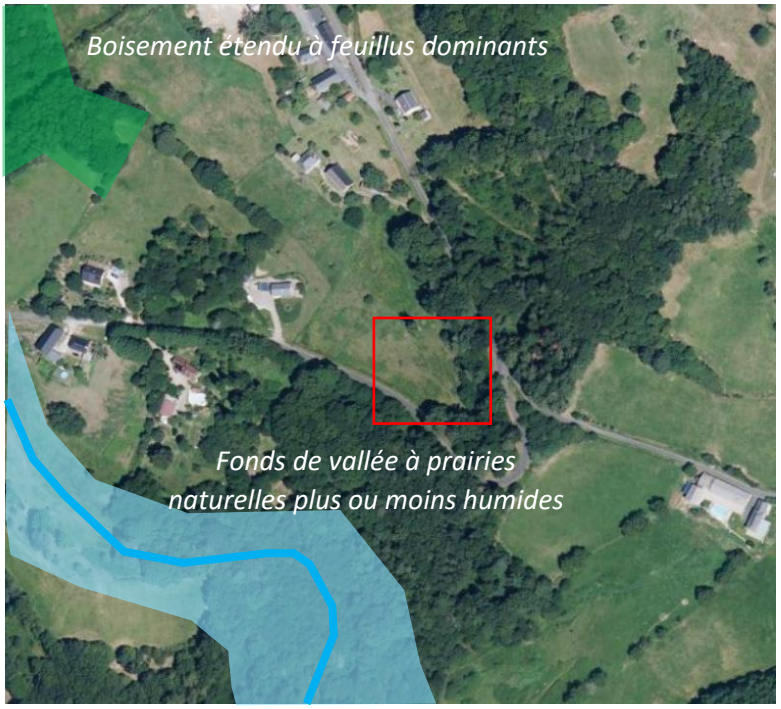
- Les **landes sèches** en revanche sont de taille modeste, peu nombreuses, éloignées les unes des autres et non reliées entre elles par des « corridors » ; cela est dû au fait que beaucoup de ces landes ont été remplacées par des boisements ; les espèces inféodés ont alors tendance à vivre en petites populations isolées, au sein desquelles des extinctions sont probables.

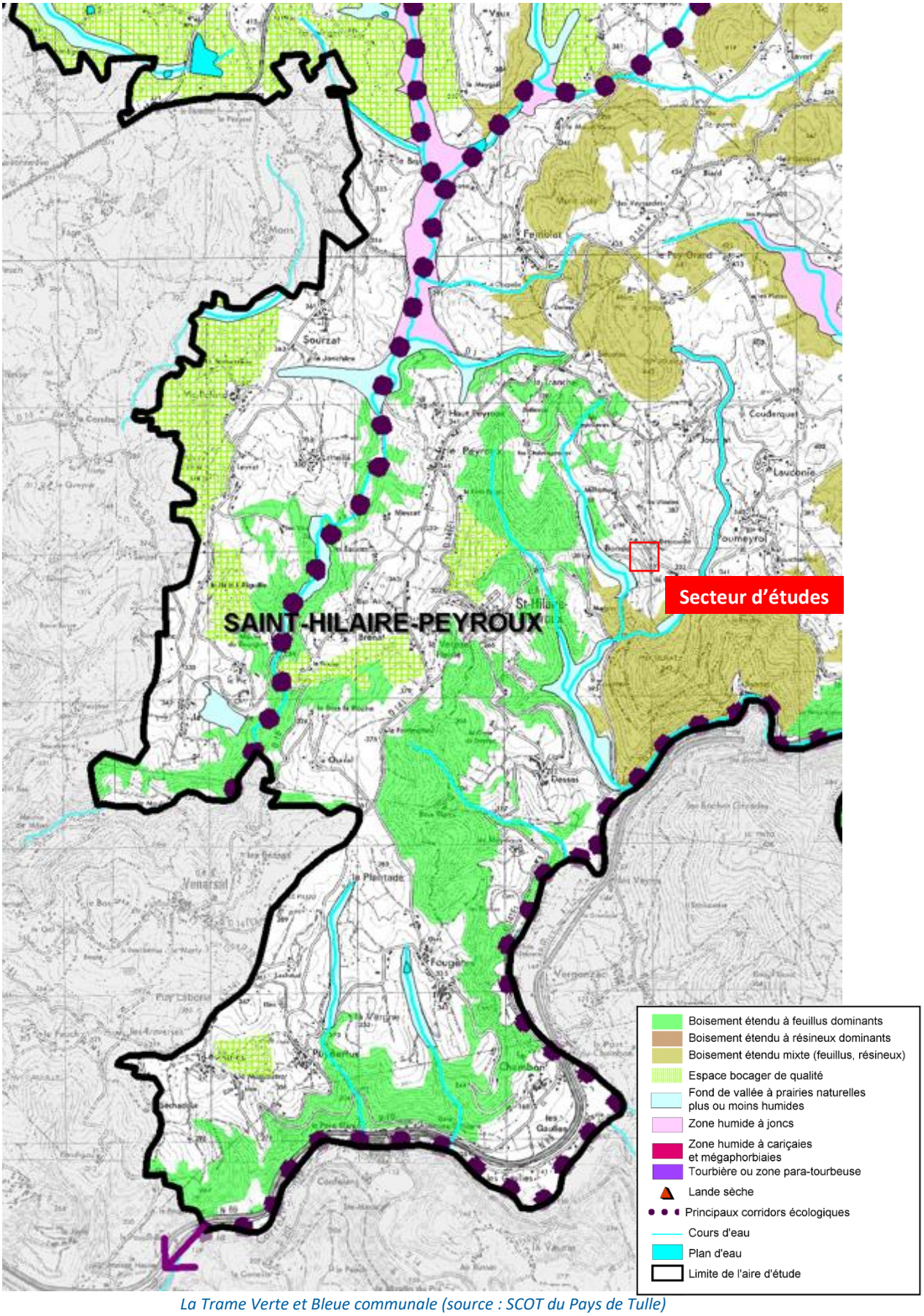
- Les espaces de **bocage** de l'ouest présentent deux types de situation :

  - Lorsque le réseau bocager est bien conservé, il forme un ensemble dont les éléments constitutifs (bosquets, grands boisements, prairies, haies) sont bien interconnectés, ce qui permet aux populations animales de vivre sur le modèle des populations continues ; dans cette situation, les haies jouent un rôle majeur de corridor pour les espèces forestières.

  - Lorsque le réseau est dégradé, les taches de boisement sont moins nombreuses, plus éloignées les unes des autres et moins interconnectées ; la survie des populations dépends alors de la présence de corridors tels que les haies, les ruisseaux et leur ripisylve qui assurent les connexions entre les taches d'habitat. Dans ces espaces, il faut veiller à ce que les mutations de l'activité agricole et l'extension de l'urbanisation ne fragmentent encore plus le paysage.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié (voir carte page suivante). Les secteurs à enjeux les plus proches sont un boisement étendu à feuillus dominants, composant de la Trame Verte et un fond de vallée (zones humides potentielles).





La Trame Verte et Bleue communale (source : SCOT du Pays de Tulle)

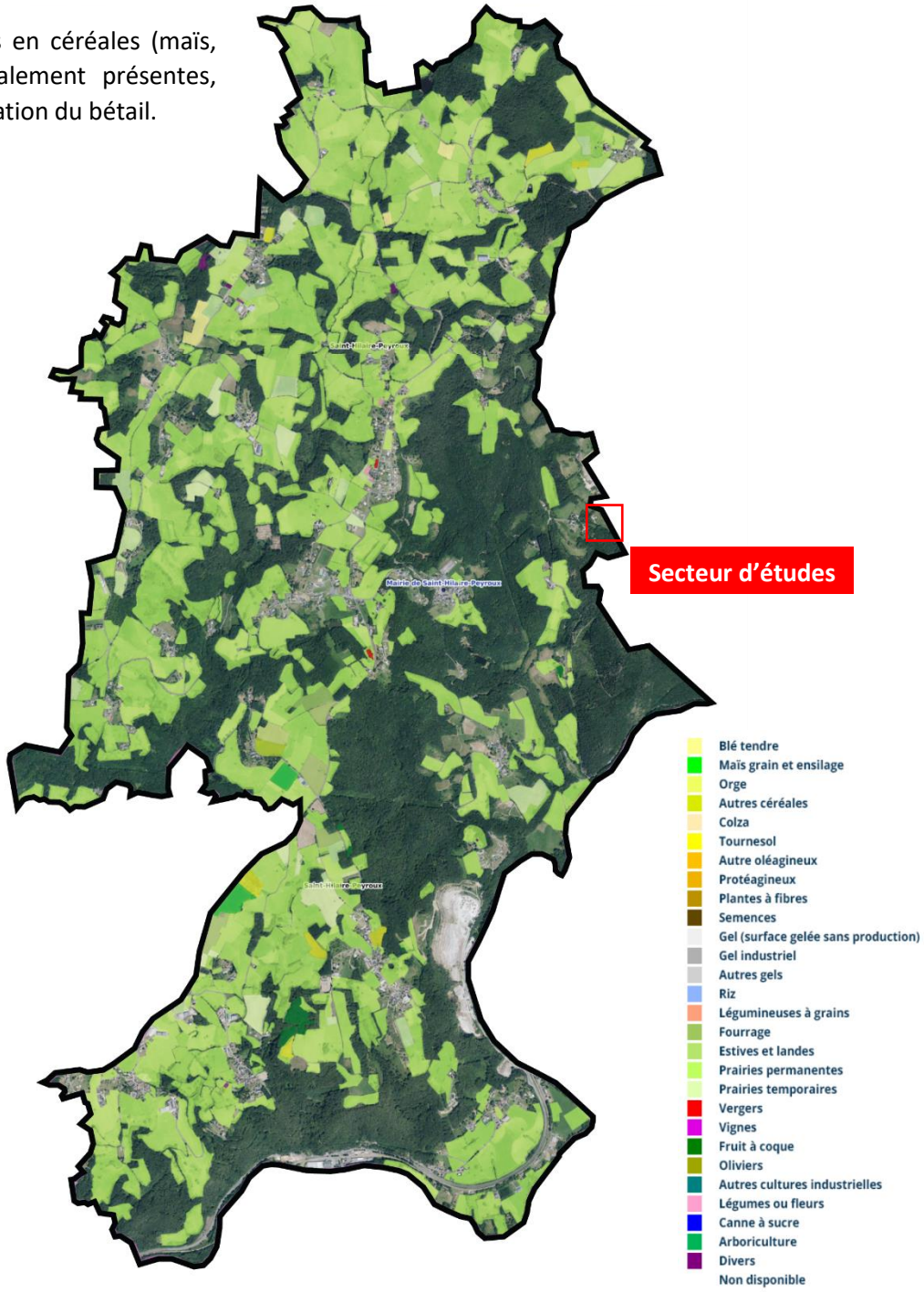
3.2 Le contexte agricole

Contexte général

De manière globale, la commune à une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte majoritairement d'espaces agricoles.

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RGP de 2019.

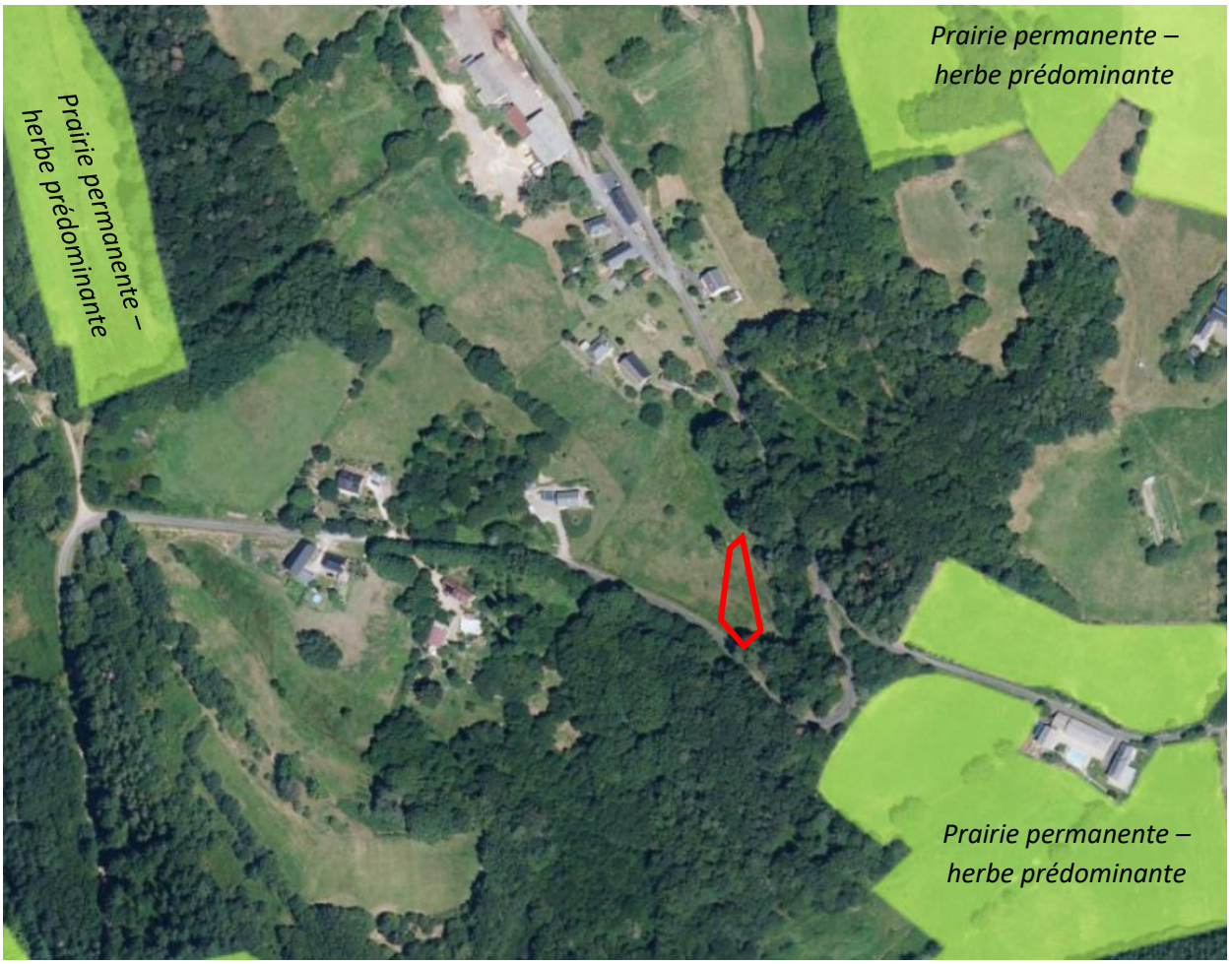
Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, …) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Les espaces agricoles de la commune (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Contexte de la parcelle

En 2019, la parcelle AH 222 n'est pas déclarée à la PAC par un agriculteur. Il s'agit d'une parcelle ayant eu une vocation agricole mais qui n'est plus exploitée actuellement.



Situation agricole du secteur (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

4 Bilan du PLU opposable

Cette partie a pour but d'analyser la mise en œuvre du PLU en terme de consommation foncière à des fins d'habitat et les disponibilités restantes du PLU.

4.1 Analyse de la consommation foncière

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux prévoyait l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans afin de poursuivre l'évolution démographique observée entre 1999 et 2007. Pour accueillir cette population 64 logements étaient prévus, puis 17 logements venaient s'ajouter pour prendre en compte le desserrement des ménages. Ainsi, environ 80 logements devaient être créés à travers le PLU.

En prenant en compte la vacance, les changements de destination et les dents creuses, le potentiel de logements étaient d'environ 20. Ainsi, 60 logements devaient être réalisés en extension.

La surface à mobiliser pour la réalisation de ces logements était de 9 ha auxquels un coefficient de rétention de 2 était appliqué. Ainsi, 18 hectares de surfaces constructibles ont été mobilisés dans le PLU.

L'analyse de la consommation foncière observée depuis la mise en œuvre du PLU (octobre 2011) montre que seulement 3,6 hectares ont été consommés au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (Ua, Ub, AU et N1), permettant la réalisation de 23 logements. Ainsi, l'objectif défini dans le cadre du PLU n'est pas atteint.

Zones	Surface consommée (en hectare)
Ua	0,2
Ub	1,4
AU	1,5
N1	0,5
TOTAL	**3,6**

Détail des surfaces consommées par zone (source : PLU opposable)

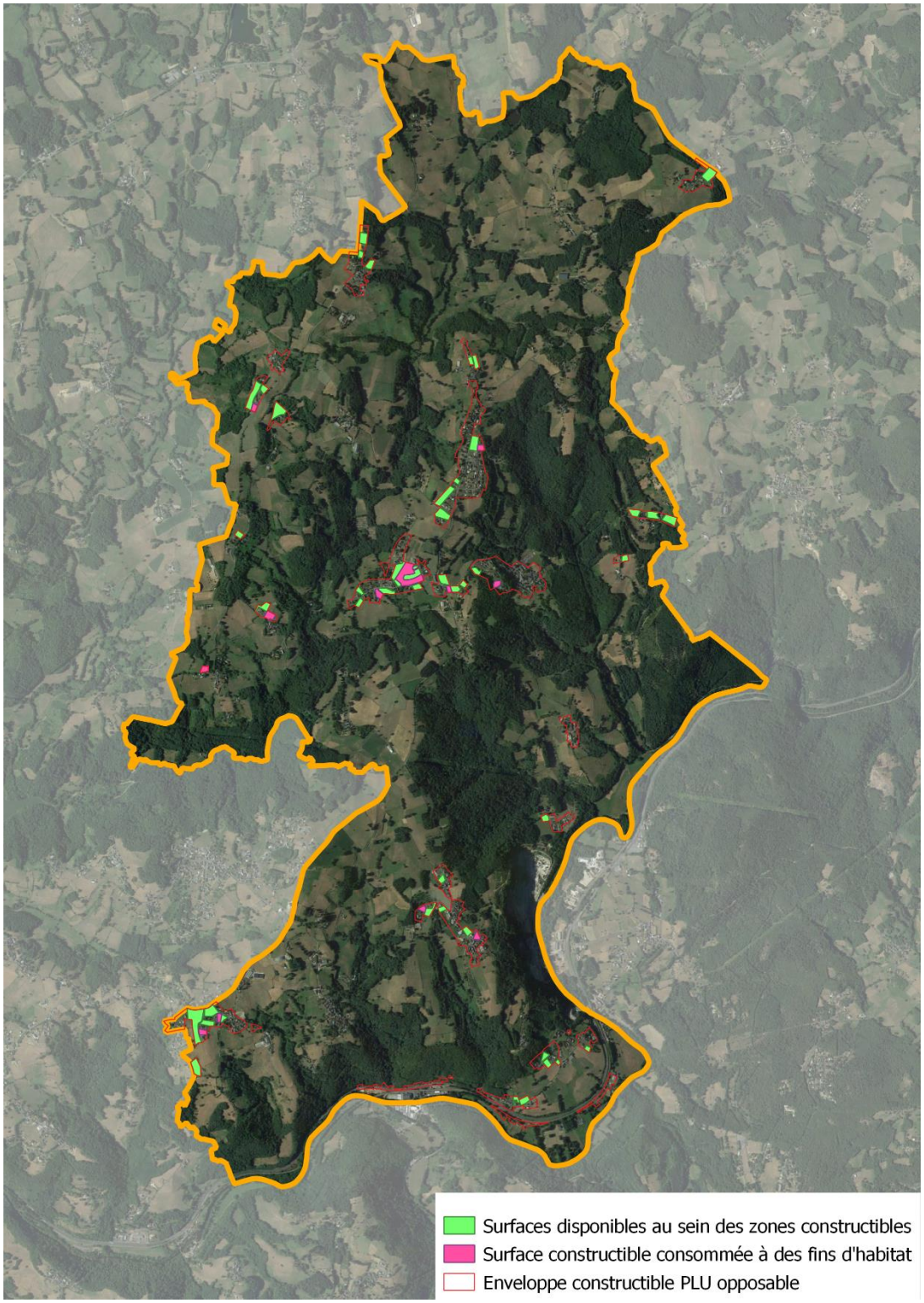
4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux dispose encore de terrains constructibles. En effet, 15,5 hectares de terrains non bâtis sont classés au sein d'une zone constructible (Ua, Ub, AU ou N1).

Zones	Surface (en hectare)
Ua	0,5
Ub	12,6
AU	1,2
N1	1,2
TOTAL	**15,5**

Détail des surfaces constructibles disponibles en octobre 2021 (source : PLU opposable)

Ainsi, on constate que la rétention foncière est relativement importante puisque la commune est située aux portes du bassin de Brive, où les communes périurbaines sont généralement très dynamiques en terme de constructions d'habitation.



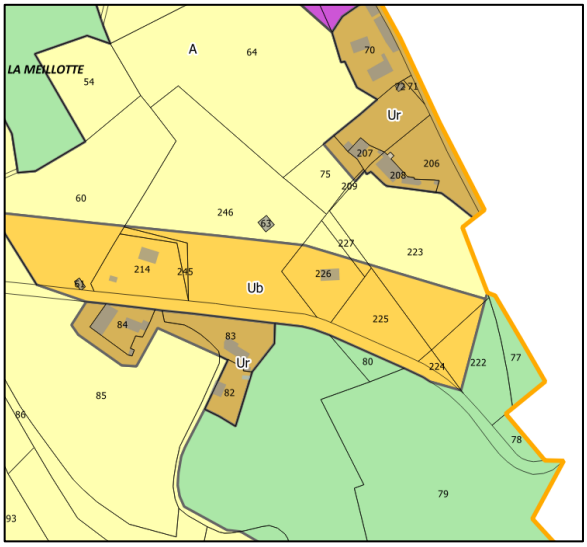
Surfaces consommées et surfaces restantes au sein de la zone constructible à vocation d'habitat (source : PLU opposable)

La révision allégée du PLU, qui doit conduire à un projet de construction d'habitation permettrait ainsi la réalisation d'une habitation supplémentaire, en ouvrant une superficie réduite à l'urbanisation.

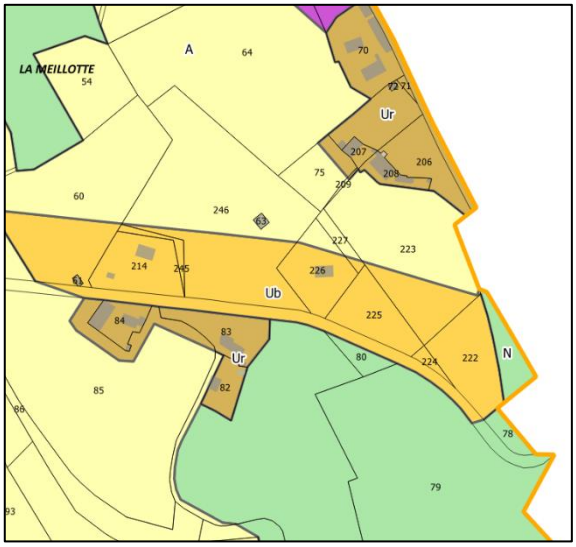
5 L'évolution du PLU envisagé

La présente révision allégée n'a d'effet que sur le plan de zonage. Ainsi, 1 700 m² de zone naturelle (parcelle AH 222) sont reclassés en zone Ub.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Le reclassement d'une partie de la zone N en zone Ub permettra ainsi la réalisation d'une construction à usage d'habitation et de son système d'assainissement autonome.

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente révision allégée n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer une construction sur une parcelle déjà constructible en permettant une extension mesurée permettant que le dispositif d'assainissement autonome puisse être réalisé également.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente révision allégée n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du secteur au regard de la Trame Verte et Bleue, on constate que le classement de la parcelle AH 222 en zone Ub n'impactera pas d'espaces naturels ou forestiers.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La révision allégée viendra réduire un espace agricole sur une surface de 1 700 m². Néanmoins, cette parcelle n'est pas déclarée à la PAC et au vu des photographies réalisées, elle n'a plus une vocation agricole, elle n'est plus exploitée.

L'impact sur les espaces agricoles est donc faible.

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	*Intégration des orientations dans la révision du PLU*
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La révision allégée du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le projet de bâtiment étant situé dans une zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il devra être accompagné d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, comme le stipule le règlement du PLU.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Le bâtiment sera raccordé au réseau d'eau potable qui est présent à proximité du site.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente révision allégée n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques, étant donné qu'ils restent protégés dans le PLU.

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente révision allégée du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. Le projet de reclassement de la parcelle AH 222 en zone Ub permettra la réalisation d'une construction à usage d'habitation sur un secteur constructible et envisager sa densification dans les années à venir.

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle

Grandes orientations du SCOT	Intégration des objectifs du SCOT dans le PLU
Une trame urbaine hiérarchisée	Saint-Hilaire-Peyroux est catégorisée comme une « commune d'accueil » dans le DOG du SCOT. Elle joue un rôle primordial, en lien avec les communes voisines, dans : - le maintien des services de proximité : équipements petite enfance, école, cantine, péri scolaire, centre de loisirs, sport, culture, commerces, artisanat

	- l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés (locatif et accession, neufs et réhabilités) - l'accueil touristique - le maintien d'un tissu agricole vivant. De plus, la commune est traversée par un axe stratégique identifié au SCOT : la RD 1089. Sa position stratégique en fait une commune attirant de nouveaux habitants, elle est d'ailleurs plus proche du bassin d'emploi de Brive que de celui de Tulle. La présente révision allégée a pour effet de permettre la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation sur une zone déjà constructible en prévoyant une légère extension permettant de prévoir le dispositif d'assainissement autonome. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans le PADD du PLU, comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine » La hiérarchie de la trame urbaine est donc respectée.
La priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation	La présente révision allégée n'a pas pour effet de permettre un projet de renouvellement urbain ni de réhabilitation.
La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles	La présente révision allégée aura un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, même si elle amène à consommer une partie d'une parcelle agricole, celle-ci n'est plus utilisée, n'étant d'ailleurs pas déclarée à la PAC. Comme on a pu le voir également, les espaces naturels identifiés dans la TVB du SCOT ne sont pas impactés par la révision allégée.

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé le 17 octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une évolution.

Le PADD s'articule autour de 2 volets décomposés en plusieurs thématiques :

1. **Le volet développement du PADD**

A. Un scenario de développement centré et maitrisé
B. Un développement cohérent avec le SCOT et la Loi Montagne
C. Un développement diversifié en matière d'économie
D. La mixité sociale
E. Des besoins en équipements

2. Le volet protection du PADD

A. La prise en compte des activités agricoles
B. La sauvegarde du patrimoine
C. Des espaces naturels protégés
D. La prise en compte des paysages
E. La préservation des vues
F. L'utilisation d'énergies renouvelables
G. La prise en compte des risques
H. La maitrise des déplacements
I. La maitrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles
J. La réduction des nuisances sonores

Comme l'indique le PADD, le secteur du Haut Peyroux est identifié comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine ». L'extension de la zone Ub sur le secteur de la Bonde permettra uniquement la réalisation d'un projet de construction d'habitation en offrant suffisamment de surfaces pour l'implantation de la fosse toutes eaux, actuellement limitée compte tenu notamment de la topographie de la parcelle.

L'impact sur les espaces agricoles et naturels est limité, la zone n'ayant plus d'utilisation agricole.

La présente révision allégée est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD.

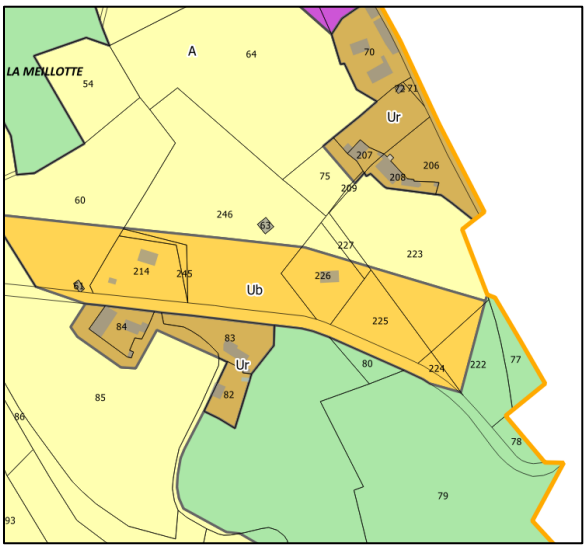
7 Conclusion/Résumé non technique

La présente révision allégée consistant à reclasser la totalité de la parcelle AH 222 de la zone A à la zone Ub est en adéquation avec les orientations du PADD. En effet, elle entraine une augmentation de la surface constructible sur le secteur de 1 700 m², permettant d'assurer la réalisation d'une construction à usage d'habitation et de son système d'assainissement non collectif.

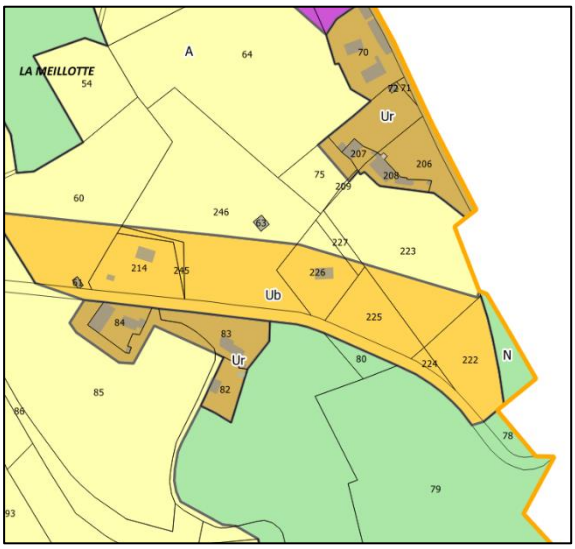
L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers, compte tenu de la couverture boisée située autour du site.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la révision allégée est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET, le SCOT et la Loi Montagne. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

Extrait du plan de zonage AVANT révision :



Extrait du plan de zonage APRES révision :



Réseaux

La parcelle AH 222 peut correctement être desservie par le réseau d'eau potable, puisque le réseau est présent le long de la route. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le secteur. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC. L'extension de la zone Ub sur la parcelle AH 222 est d'ailleurs prévue pour permettre l'installation d'un tel dispositif pour une future construction d'habitation.

Paysage

Compte tenu de la couverture boisée qui occulte toutes possibilités de vue lointaine sur le secteur, le classement en zone constructible de la parcelle AH 222 aura une incidence nulle sur les paysages.

Risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels dont le risque inondation et mouvement de terrain.

Le secteur d'études n'est pas exposé aux risques recensés et la révision allégée n'entrainera pas une augmentation de l'exposition de la population aux risques.

Environnement

Le secteur d'études est éloigné de toutes les zones d'inventaires ou de protection environnementale. En effet, plusieurs kilomètres le sépare des ZNIEFF et zones Natura 2000 les plus proches.

A l'analyse de la Trame Verte et Bleue définie dans le SCOT du Pays de Tulle, aucun espace naturel n'est présent sur le site étudié. La révision allégée n'aura ainsi pas d'impact sur ces milieux.

Agriculture

En 2019, la parcelle AH 222 n'est pas déclarée à la PAC par un agriculteur. Il s'agit d'une parcelle ayant eu une vocation agricole mais qui n'est plus exploitée actuellement.

Groupe
DEJANTE INFRA

Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-HILAIRE-PEYROUX
Modification n°1 du PLU

1. Notice de présentation

(Juin 2022)

Sommaire

1 Cadre réglementaire 4

1.1 Historique du document 4

1.2 Nature des modifications envisagées 4

1.3 Compatibilité réglementaire 4

1.3.1 La procédure de modification de droit commun 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU 5

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire 6

2.1 Localisation du secteur concerné par la modification 8

2.2 La desserte et les accès au site 9

2.3 Paysage et perception du secteur 10

2.4 Les risques et nuisances 12

2.4.1 Risque inondation 12

2.4.2 Risque mouvement de terrain 13

2.4.3 Les cavités souterraines 13

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles 14

3 Etude environnementale du site 16

3.1 Contexte environnemental du site 16

3.1.1 Au regard des périmètres existants 16

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale 18

3.2 Le contexte agricole 21

4 Bilan du PLU opposable 23

4.1 Analyse de la consommation foncière 23

4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU 23

5 L'évolution du PLU envisagé 25

6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable 26

6.1 La Loi Montagne 26

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne 26

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine 27

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle 27

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux 28

7 Conclusion/Résumé non technique 30

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2015 afin d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation.

Par arrêté du maire du 14 octobre 2021, la modification n°1 du PLU a été prescrite.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification a pour but de reclasser le secteur de la Maisonnade, actuellement classé en zone Ur, en zone Ua permettant la constructibilité de la parcelle AT 51.

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification de droit commun

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification :

Article L153-36 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. »

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale estime que la présente modification est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

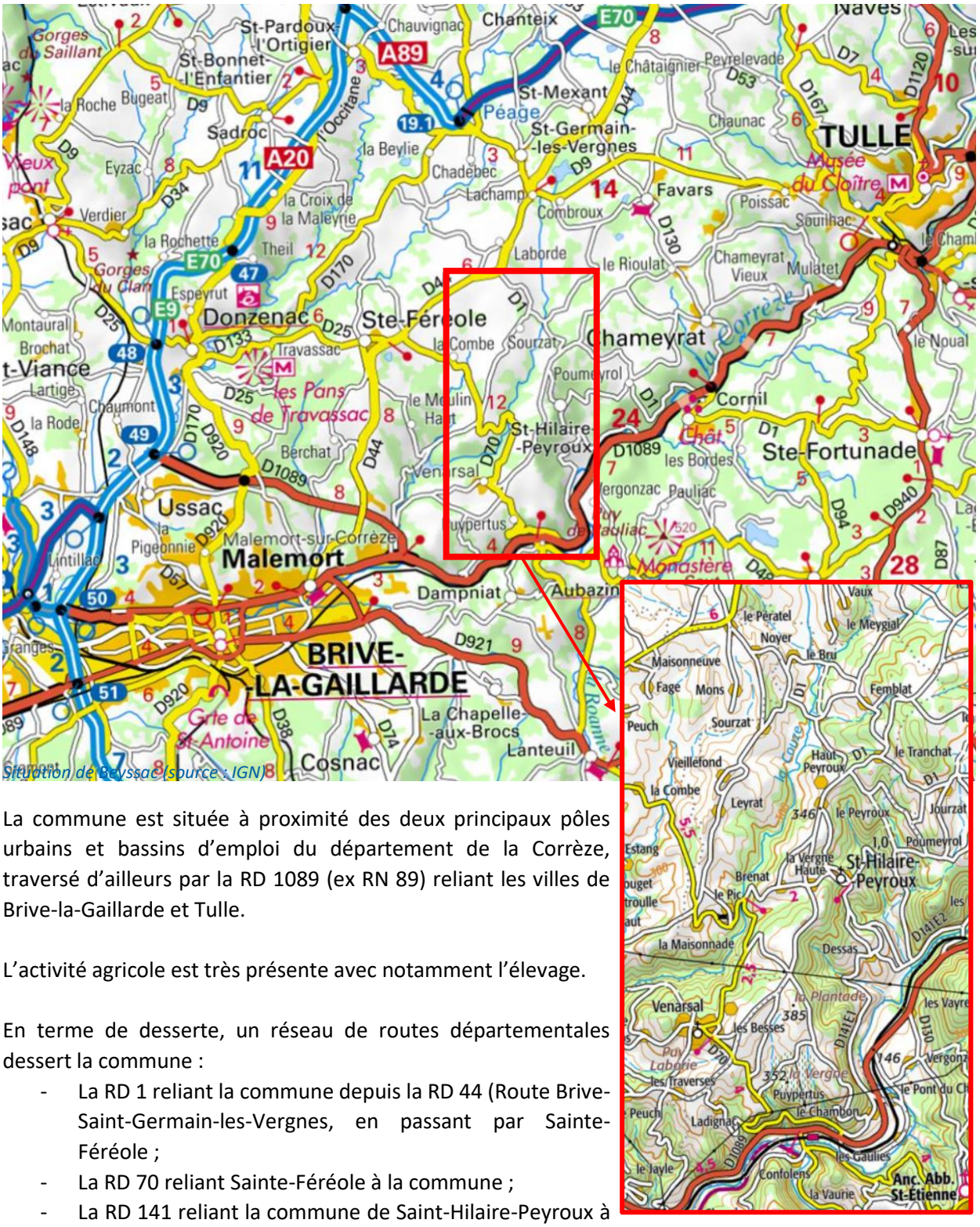
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 Présentation du site et de son contexte règlementaire

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est située au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo depuis 1997 (dénommée autrefois CC du Pays de Tulle, puis CC Tulle et Cœur de Corrèze).



Situation de Beyssac (source : IGN)

La commune est située à proximité des deux principaux pôles urbains et bassins d'emploi du département de la Corrèze, traversé d'ailleurs par la RD 1089 (ex RN 89) reliant les villes de Brive-la-Gaillarde et Tulle.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

- La RD 1 reliant la commune depuis la RD 44 (Route Brive-Saint-Germain-les-Vergnes, en passant par Sainte-Féréole ;
- La RD 70 reliant Sainte-Féréole à la commune ;
- La RD 141 reliant la commune de Saint-Hilaire-Peyroux à Malemort, en passant par Venarsal ;
- La RD 141E1 reliant la RD 1089 au bourg de Saint-Hilaire-Peyroux.

Le secteur concerné par la présente modification est situé sur le village de la Maisonnade, sur le quart Nord-Ouest du territoire communal.

Localisation du secteur concerné par la modification (source : Geoportail)

2.1 Localisation du secteur concerné par la modification

La parcelle concernée est cadastrée AT 51, représentant une surface totale de 2 800 m².

Situation de la zone d'études (source : Geoportail)

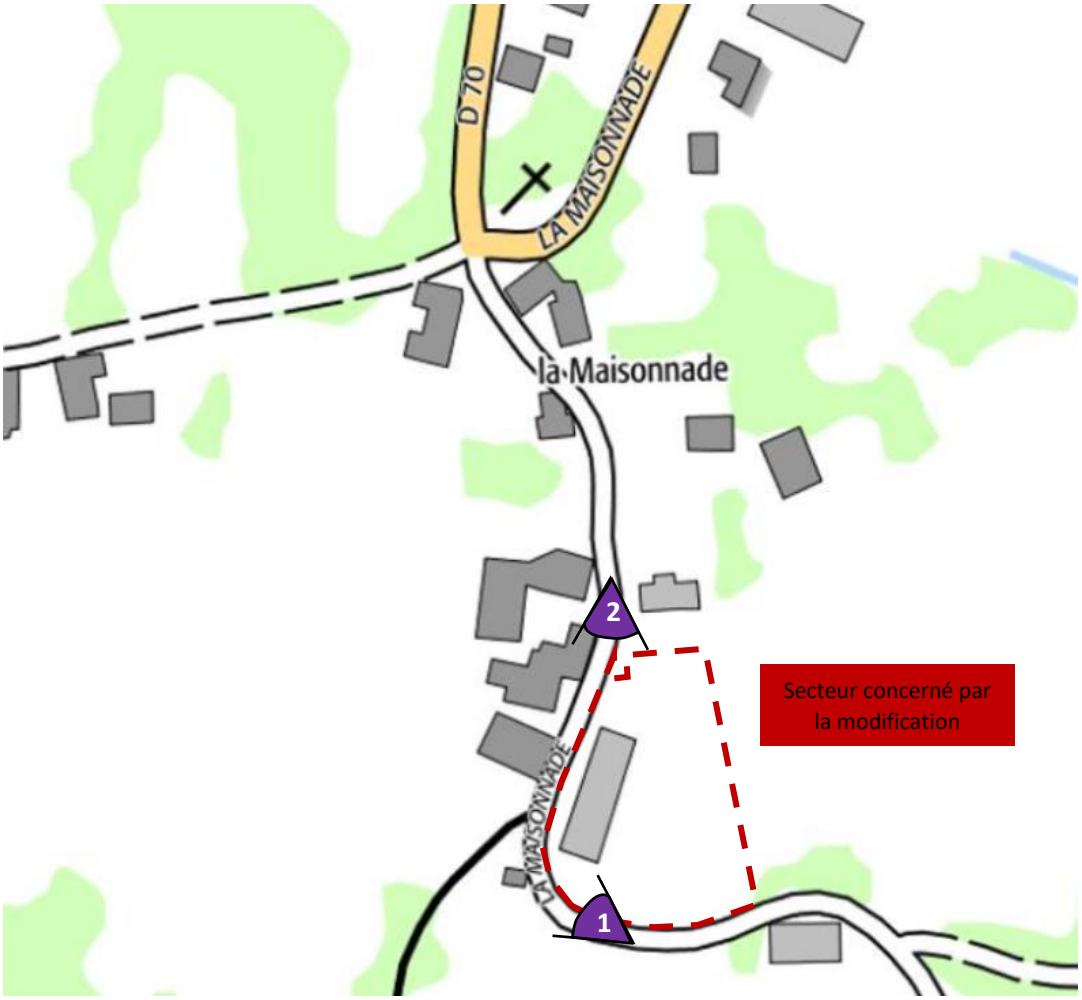
La parcelle est située au sein du village de la Maisonnade et est en partie urbanisée. En effet, un séchoir à tabac est présent le long de la voie communale, sur l'Ouest de la parcelle. Le reste de la parcelle est constitué d'une surface enherbée sans vocation agricole.

La parcelle AT 51 est classée en zone Ur (zone urbaine où seule l'évolution du bâti existant est possible) dans le PLU opposable. La présente modification engendrerait le reclassement en zone Ua du village de la Maisonnade.

Vue sur le secteur d'études

2.2 La desserte et les accès au site

D'une manière générale, le secteur d'études est localisé sur le village de la Maisonnade, desservi par la RD 70 puis par une voie communale.



Vues sur la voie communale desservant le village de la Maisonnade et la parcelle AT 51

La parcelle AT 51 est bordée par la voie communale qui dessert le village.

Concernant la desserte par les réseaux, la parcelle AT 51 peut correctement être desservie par le réseau

d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village de la Maisonnade. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie communale.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

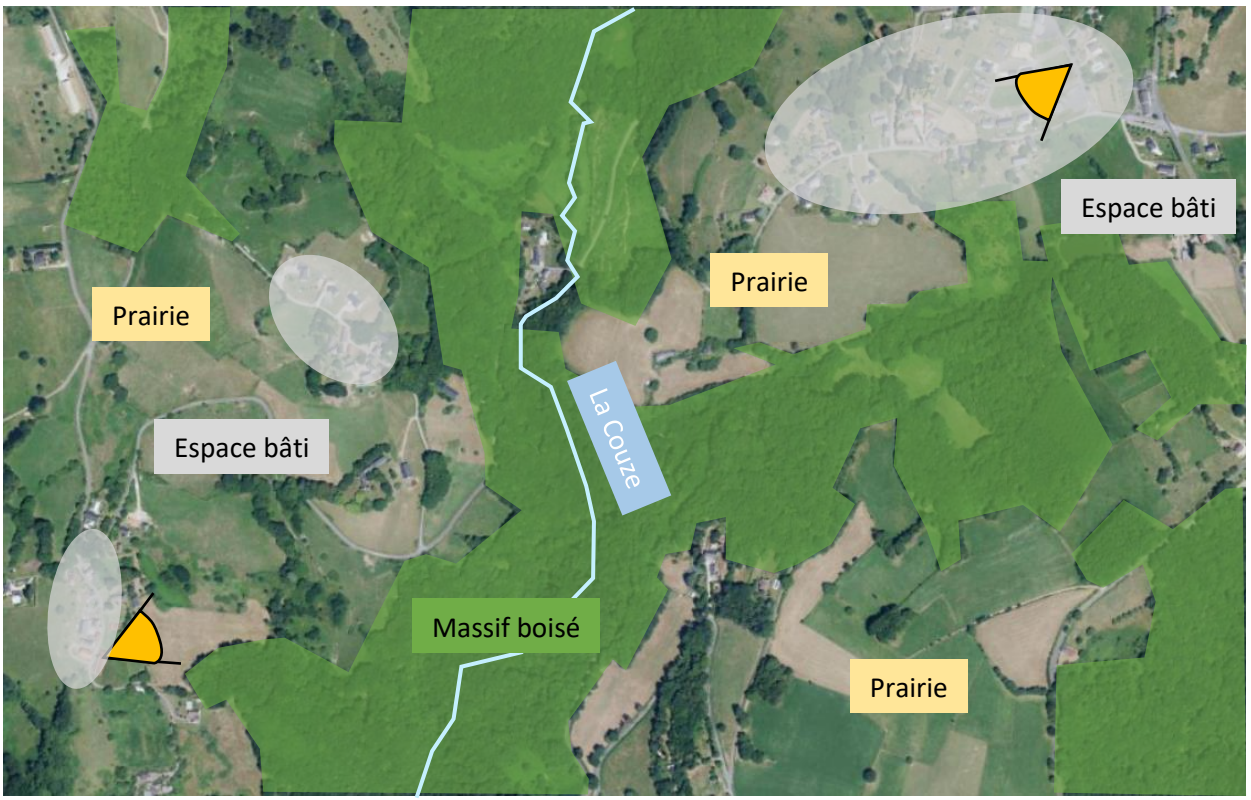
2.3 Paysage et perception du secteur

La parcelle AT 51 constitue une surface enherbée (pré) sur laquelle est implanté un séchoir à tabac. Il n'y a pas de végétation d'autres types sur la parcelle.

La pente du terrain décline d'Est en Ouest et est propre à l'urbanisation. En effet, elle dispose d'un dénivelé négatif de 2,7 mètres.

Depuis la parcelle AT 51, on dispose d'une vue lointaine sur la campagne environnante, notamment la vallée de la Couze située en contrebas à l'Est ainsi que les vallons boisés et agricoles de l'Est de la commune. On entraperçoit également le secteur bâti de Brenat et Bel-Air, avec notamment le lotissement communal.

L'urbanisation de cette parcelle n'aura pas d'impacts paysagers puisque la future construction s'inscrira dans l'enveloppe bâtie du village.



Les éléments de paysage autour du site d'études

Vue depuis le secteur d'études

Une vue éloignée depuis le lotissement de Bel Air permet d'observer ce secteur. De plus, compte tenu de l'orientation, la construction n'aura pas d'impacts négatifs sur les vues lointaines puisqu'elle constituera un noyau bâti avec les constructions existantes.

Vue sur le secteur d'études depuis Bel-Air

<u>CONCLUSION</u>

Compte tenu de son inscription au sein d'un ensemble bâti, l'ouverture à la constructibilité de la parcelle AT 51 aura une incidence nulle sur les paysages.

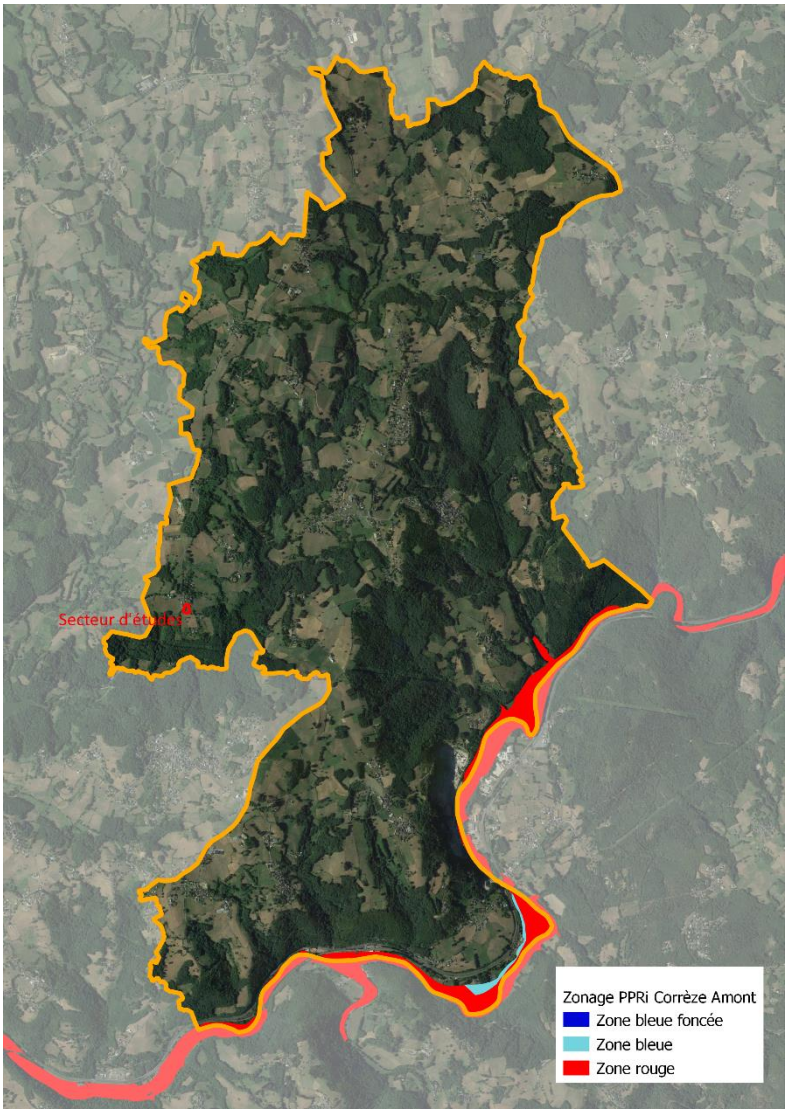
2.4 Les risques et nuisances

La commune est soumise à un seul risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque inondation généré par la rivière Corrèze.

2.4.1 Risque inondation

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est concernée par le PPRi Corrèze Amont approuvé le 9 octobre 2006.

Il ne concerne que le Sud de la commune. Le secteur d'études est très éloigné de ce risque.



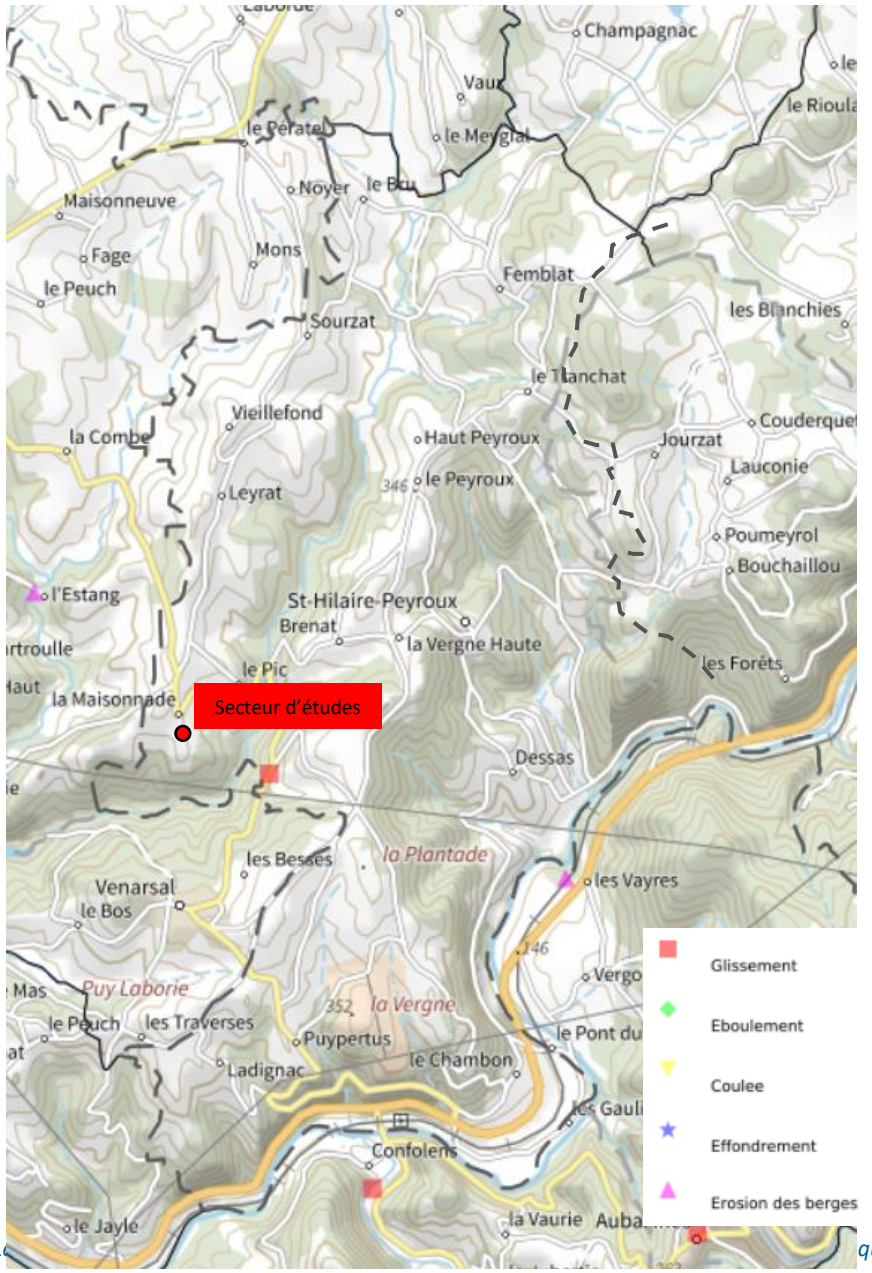
Le risque inondation sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux

Le secteur d'études est situé en position haute à l'écart de tout risque d'inondation.

2.4.2 Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt). Néanmoins, un mouvement de terrain (glissement) a été identifié sur la commune, au Sud-Ouest, en limite avec Malemort (partie Venarsal).

Sur le secteur d'études, aucun mouvement de terrain n'a été identifié.

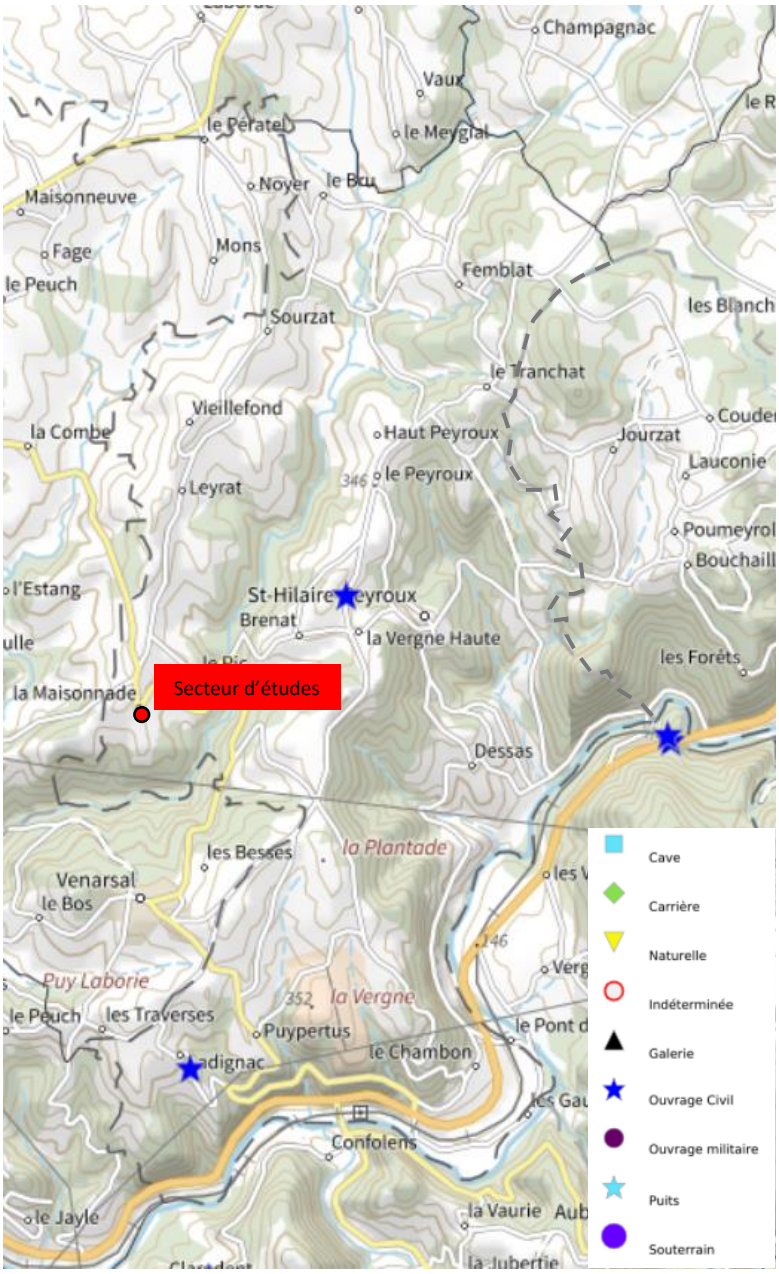


L ques)

2.4.3 Les cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines réalisées par le BRGM, deux cavités ont été recensées sur la commune. Elles sont situées à la Vergne Haute et sur le Massoutrot. Il s'agit de cavités constituées par des ouvrages civils.

Sur le secteur d'études, aucune cavité souterraine n'est identifiée.



Les cavités souterraines sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

2.4.4 Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

La carte d'exposition présentée ici :

- remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).

L'aléa retrait gonflement des argiles sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Sur le secteur d'études, le niveau d'aléa identifié est faible.

<u>CONCLUSION</u>

La présence de risque sur le site d'études est relativement faible. En effet, seul un aléa faible au phénomène de retrait gonflement des argiles est observé.

La modification a donc une incidence faible compte tenu des risques observés.

3 Etude environnementale du site

3.1 Contexte environnemental du site

3.1.1 Au regard des périmètres existants

Le réseau Natura 2000 : Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le site. Les sites les plus proches se situent :

- à environ 14 km à l'Ouest : « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale » (FR7401111)
- à environ 16 km au Nord-Est : « Vallée de la Montane vers Gimel » (FR7401113)

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : Aucune ZNIEFF n'est présente sur la commune.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

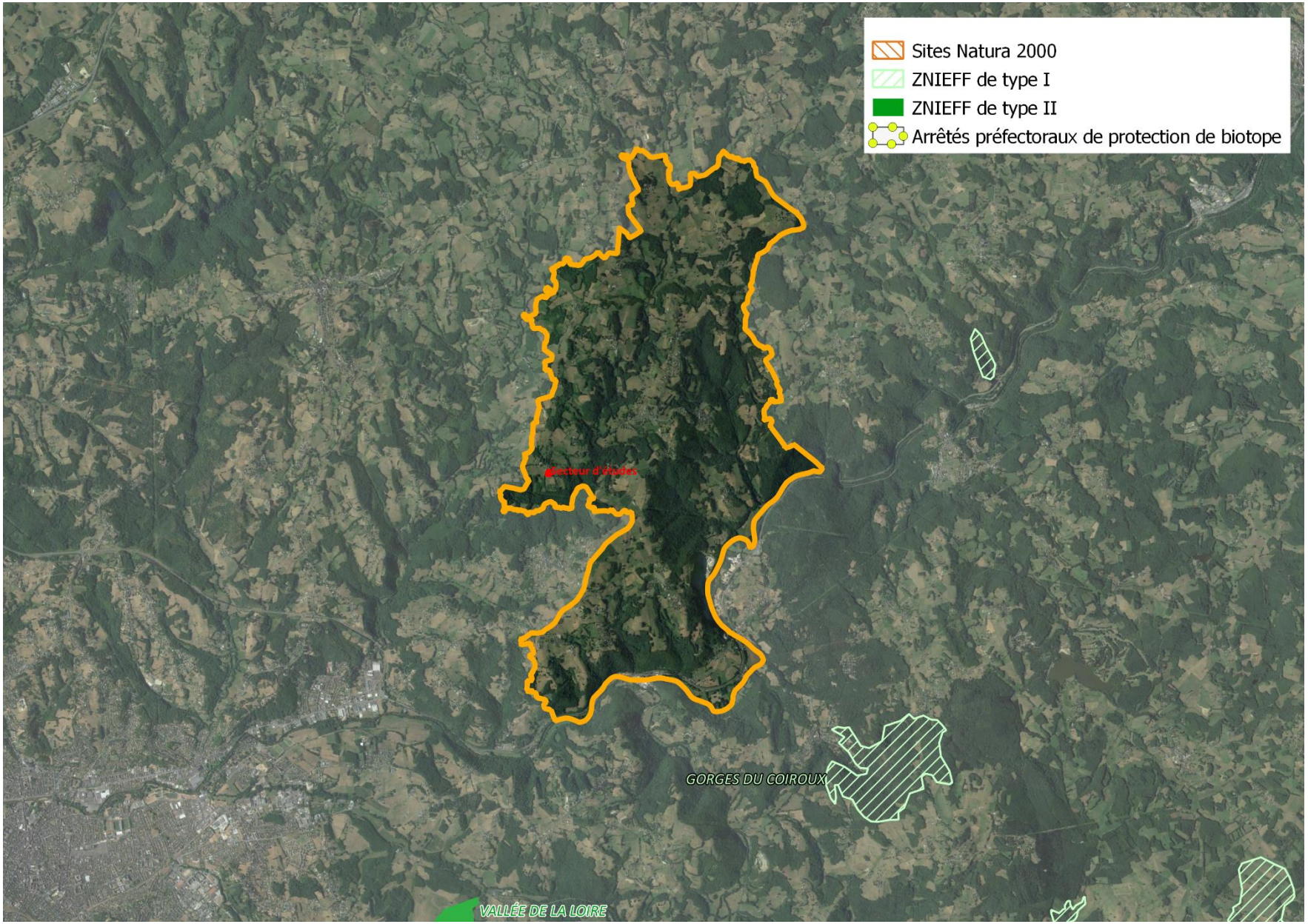
- la ZNIEFF « Vallon de la Vialle » (740007684) à environ 4 km à l'Est ;
- la ZNIEFF « Gorges du Coiroux » (740007678) à environ 6 km au Sud.

Les ZNIEFF de type II les plus proches sont :

- la ZNIEFF « Vallée de la Loire » (740006194) à environ 8 km au Sud ;
- la ZNIEFF « Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24 » (740000094) à 14 km à l'Ouest.

Les Arrêtés préfectoraux de Protection de Biotope (APB) : Aucun périmètre d'arrêté de protection de biotope n'est présent sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux. Le site le plus proche est situé à environ 19 km au Sud-Ouest : l'APB « Vallée de la Couze et de la Côte Pelée »

Ainsi, le secteur d'études est très éloigné de tous ces inventaires de protection. L'incidence de la modification sur ces espaces est donc nulle.



Localisation des zonages d'inventaires existants par rapport au secteur d'études

3.1.2 Au regard de la Trame verte et bleue communale

La Trame Verte et Bleue sur laquelle s'est appuyé le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux, approuvé en 2011 est issue du SCOT du Pays de Tulle (voir carte suivante).

L'aire du SCoT de Tulle se caractérise par l'abondance et la grande étendue des taches forestières, et par la continuité du réseau hydrographique.

- Les **grands boisements** à l'est et au centre du territoire présentent une répartition spatiale très favorable au maintien de la biodiversité :

  - ces boisements sont souvent de grande taille : en effet la richesse écologique est plus élevée dans les habitats de grande taille ; on y trouve aussi un plus grand nombre d'espèces spécialisées,

  - ils ont des contours découpés avec un linéaire important de lisières : les situations de lisières sont favorables à la biodiversité (grand nombre d'espèces généralistes),

  - ils sont peu éloignés les uns des autres et encore peu fragmentés par l'urbanisation diffuse, même près de Tulle, ou par de grandes infrastructures (l'autoroute A 89 est équipée d'ouvrages de traversée permettant aux animaux de se déplacer de part et d'autre de l'emprise) : les flux d'individus et les échanges de populations forestières sont donc peu gênés.

Les espèces forestières vivent ainsi sur le modèle des populations continues (voir schéma ci-dessous) naturellement bien connectées entre elles, et entre lesquelles les flux d'individus sont importants ; ces différents facteurs sont favorables à la conservation des populations.

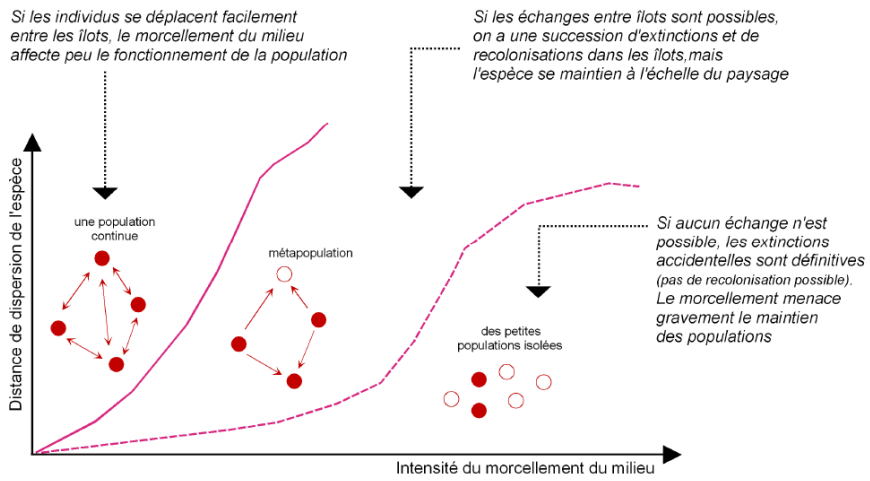


Schéma montrant le morcellement des habitats et la conservation des populations (source : SCOT du Pays de Tulle)

- Les **cours d'eau principaux** constituent également des espaces peu fragmentés : les installations hydroélectriques sont aujourd'hui toutes équipées d'ouvrages de franchissement pour les poissons, les ouvrages hydrauliques de l'A 89 sont systématiquement aménagés de manière à assurer la libre circulation des espèces aquatiques et des petits mammifères, dont la loutre. Dans les grands cours d'eau, les espèces aquatiques vivent également en populations continues.

- En revanche, **les petits cours d'eau** sont interrompus par les nombreux étangs, surtout à l'ouest du territoire, qui gênent la circulation de la faune lorsqu'ils ne sont pas équipés d'ouvrages de dérivation. Ainsi des populations peuvent se trouver isolées en amont de certains plans d'eau et devenir plus sensibles à toute perturbation du milieu (pollution, travaux dans le lit…).

- Les **zones humides** (prairies humides, jonçaies, tourbières et zones tourbeuses) sont de taille relativement importante, souvent peu éloignées les unes des autres ; elles sont bien reliées entre elles grâce aux cours d'eau, à la végétation des rives (ripisylves) et au système des prairies alluviales qui les accompagnent ; cet ensemble alluvial joue alors le rôle de corridor écologique, zone de connexion entre les zones humides. Sur le territoire, ces corridors ne sont pas interrompus, à l'exception notable de l'agglomération de Tulle. Ainsi, les conditions sont globalement favorables au maintien des populations des zones humides.

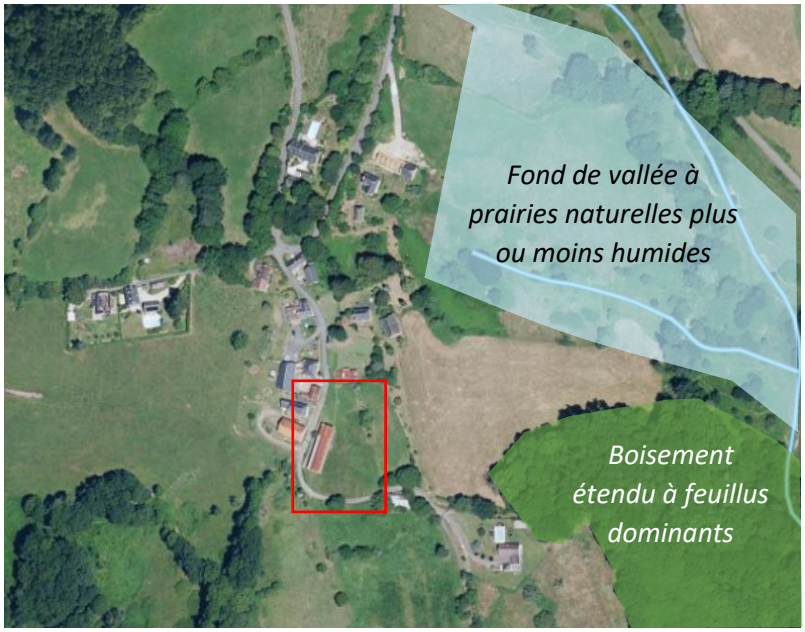
- Les **landes sèches** en revanche sont de taille modeste, peu nombreuses, éloignées les unes des autres et non reliées entre elles par des « corridors » ; cela est dû au fait que beaucoup de ces landes ont été remplacées par des boisements ; les espèces inféodés ont alors tendance à vivre en petites populations isolées, au sein desquelles des extinctions sont probables.

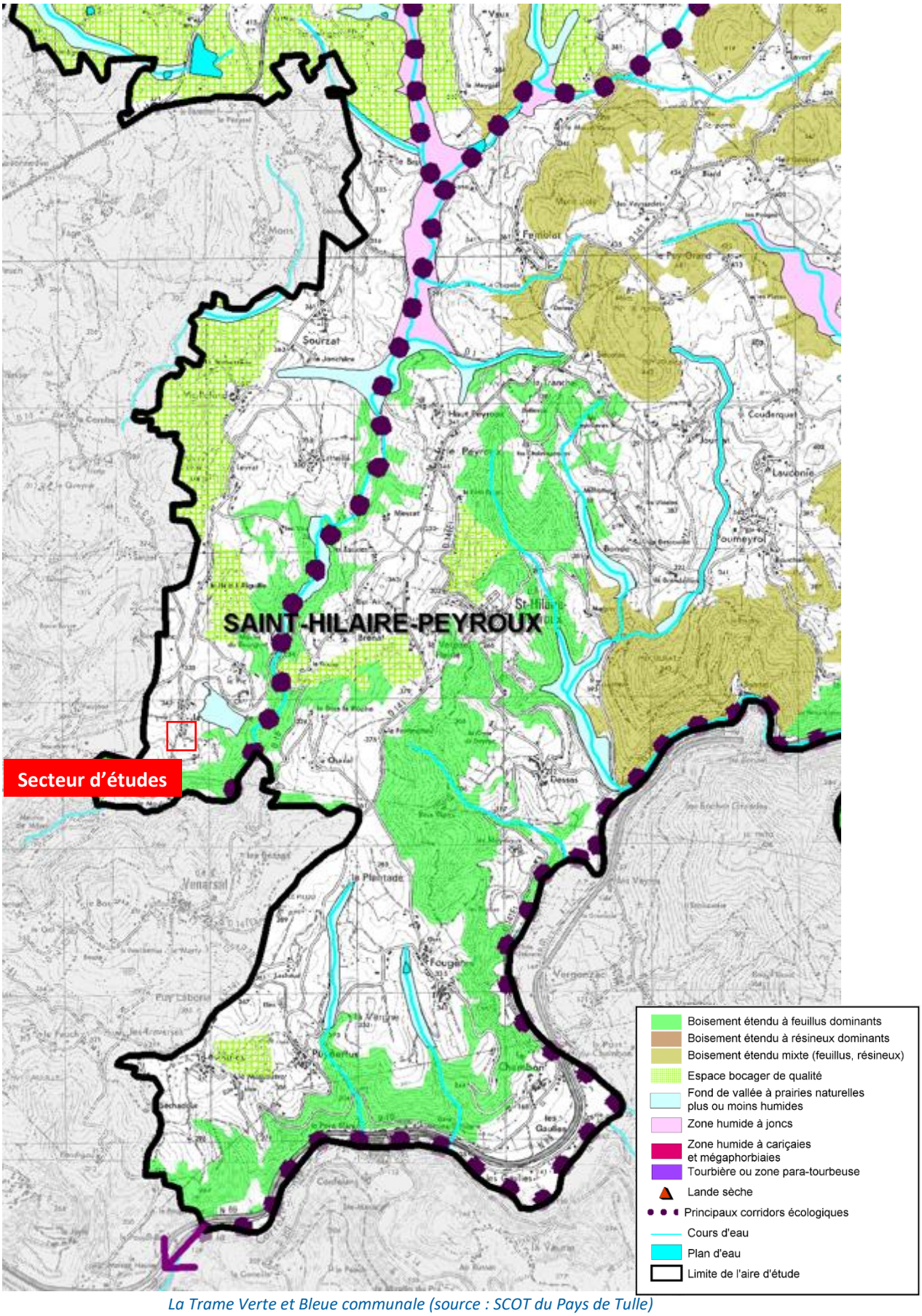
- Les espaces de **bocage** de l'ouest présentent deux types de situation :

  - Lorsque le réseau bocager est bien conservé, il forme un ensemble dont les éléments constitutifs (bosquets, grands boisements, prairies, haies) sont bien interconnectés, ce qui permet aux populations animales de vivre sur le modèle des populations continues ; dans cette situation, les haies jouent un rôle majeur de corridor pour les espèces forestières.

  - Lorsque le réseau est dégradé, les taches de boisement sont moins nombreuses, plus éloignées les unes des autres et moins interconnectées ; la survie des populations dépends alors de la présence de corridors tels que les haies, les ruisseaux et leur ripisylve qui assurent les connexions entre les taches d'habitat. Dans ces espaces, il faut veiller à ce que les mutations de l'activité agricole et l'extension de l'urbanisation ne fragmentent encore plus le paysage.

Sur le site d'études, aucun enjeu lié à la Trame Verte et Bleue n'a été identifié (voir carte page suivante). Les secteurs à enjeux les plus proches sont un boisement étendu à feuillus dominants, composant de la Trame Verte, et un fond de vallée à prairies naturelles plus ou moins humides.





La Trame Verte et Bleue communale (source : SCOT du Pays de Tulle)

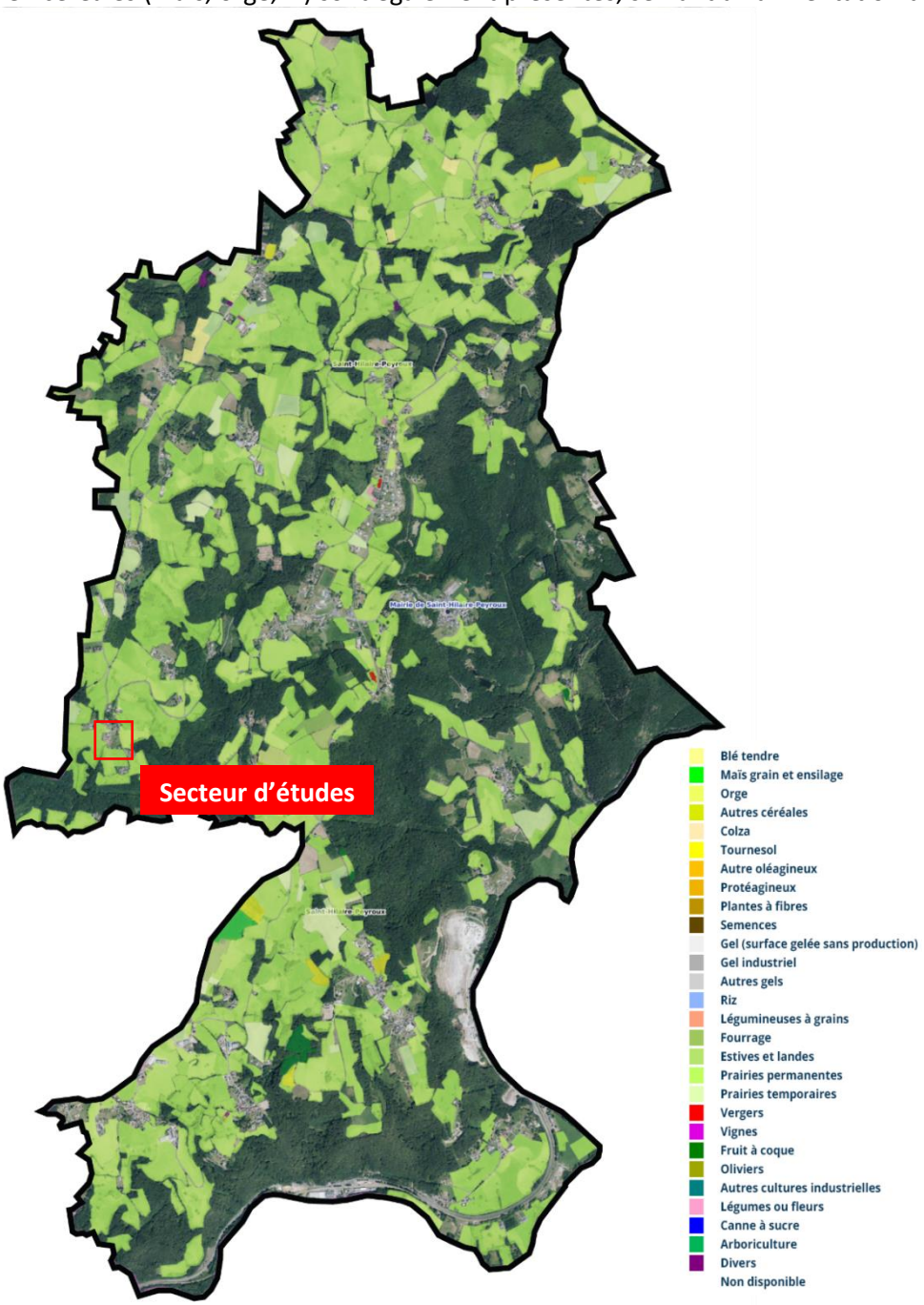
3.2 Le contexte agricole

Contexte général

De manière globale, la commune à une vocation agricole affirmée, puisqu'elle est couverte majoritairement d'espaces agricoles.

Les prairies sont dominantes comme on peut le voir notamment sur la photo aérienne mais également avec le RGP de 2019.

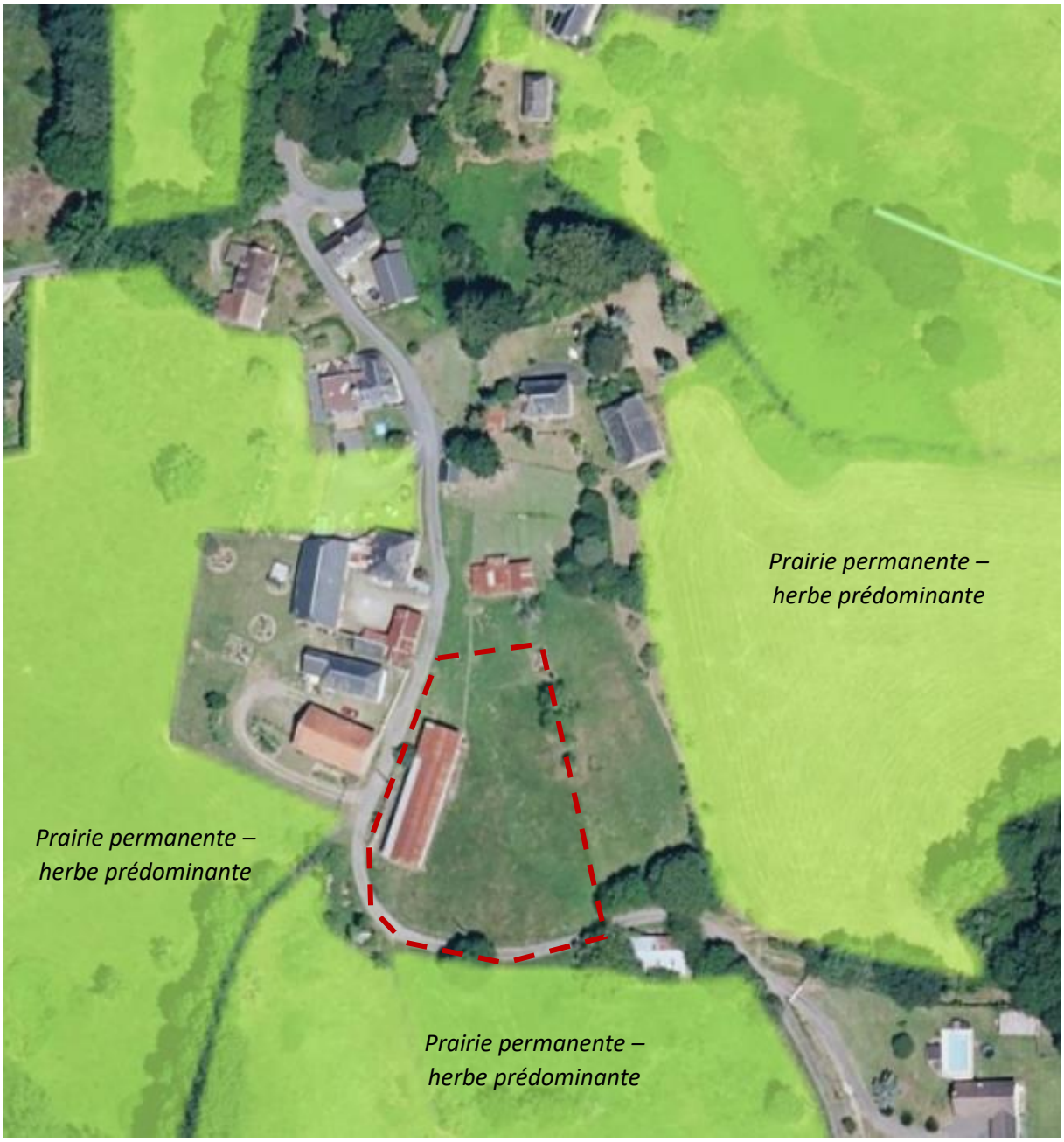
Quelques parcelles en céréales (maïs, orge, …) sont également présentes, servant à l'alimentation du bétail.



Les espaces agricoles de la commune (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Contexte de la parcelle

En 2019, la parcelle AT 51 n'est pas déclarée à la PAC par un agriculteur. Le village de la Maisonnade est par contre cerné de prairies permanentes.



Situation agricole du secteur (source : Registre Parcellaire Graphique 2019)

Le séchoir à tabac n'entre pas dans le cadre d'une exploitation agricole. Il sert uniquement de stockage à un particulier.

4 Bilan du PLU opposable

Cette partie a pour but d'analyser la mise en œuvre du PLU en terme de consommation foncière à des fins d'habitat et les disponibilités restantes du PLU.

4.1 Analyse de la consommation foncière

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux prévoyait l'accueil d'une centaine d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans afin de poursuivre l'évolution démographique observée entre 1999 et 2007. Pour accueillir cette population 64 logements étaient prévus, puis 17 logements venaient s'ajouter pour prendre en compte le desserrement des ménages. Ainsi, environ 80 logements devaient être créés à travers le PLU.

En prenant en compte la vacance, les changements de destination et les dents creuses, le potentiel de logements étaient d'environ 20. Ainsi, 60 logements devaient être réalisés en extension.

La surface à mobiliser pour la réalisation de ces logements était de 9 ha auxquels un coefficient de rétention de 2 était appliqué. Ainsi, 18 hectares de surfaces constructibles ont été mobilisés dans le PLU.

L'analyse de la consommation foncière observée depuis la mise en œuvre du PLU (octobre 2011) montre que seulement 3,6 hectares ont été consommés au sein des zones constructibles à vocation d'habitat (Ua, Ub, AU et N1), permettant la réalisation de 23 logements. Ainsi, l'objectif défini dans le cadre du PLU n'est pas atteint.

Zones	Surface consommée (en hectare)
Ua	0,2
Ub	1,4
AU	1,5
N1	0,5
TOTAL	**3,6**

Détail des surfaces consommées par zone (source : PLU opposable)

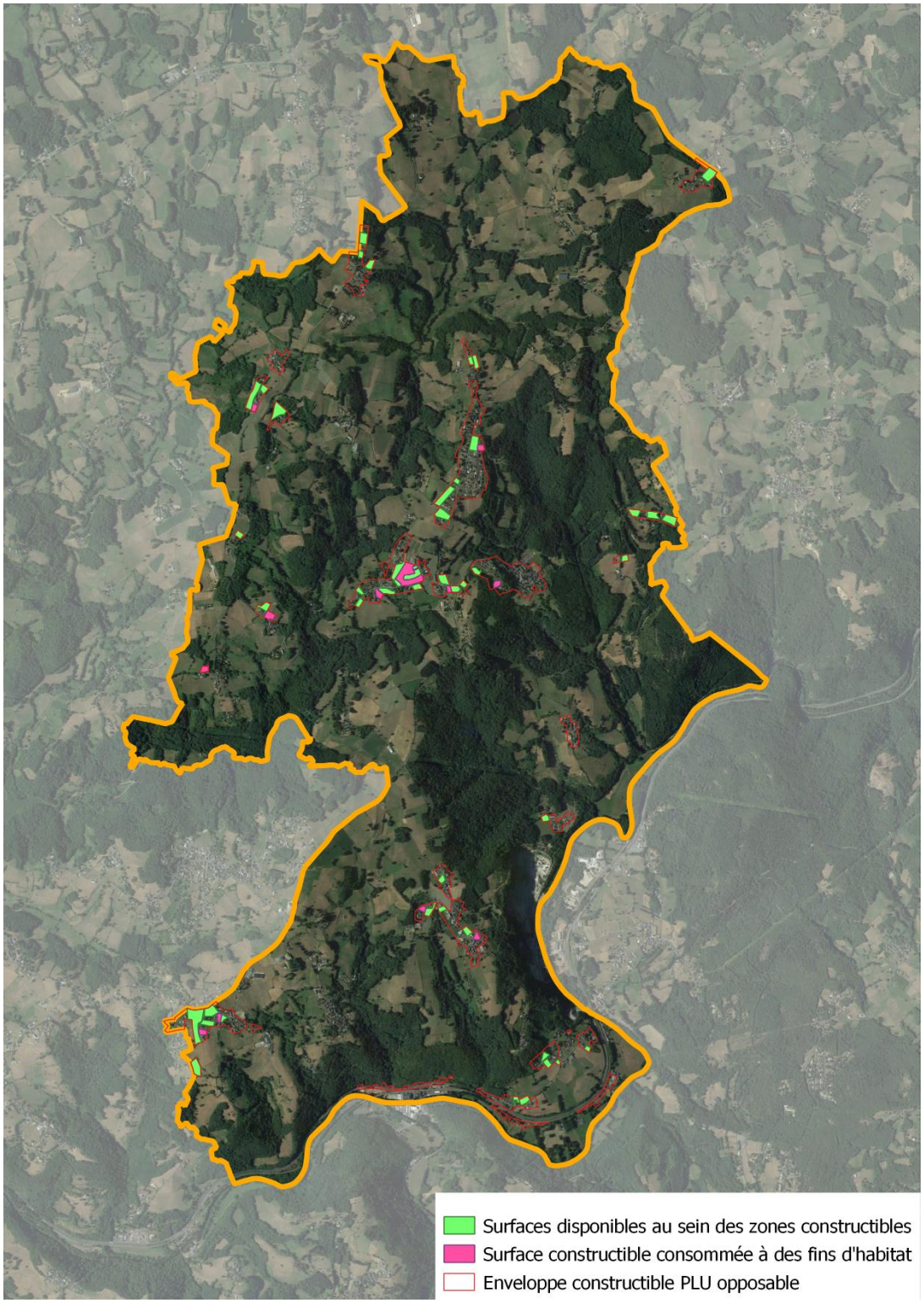
4.2 Analyse des disponibilités restantes du PLU

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux dispose encore de terrains constructibles. En effet, 15,5 hectares de terrains non bâtis sont classés au sein d'une zone constructible (Ua, Ub, AU ou N1).

Zones	Surface (en hectare)
Ua	0,5
Ub	12,6
AU	1,2
N1	1,2
TOTAL	**15,5**

Détail des surfaces constructibles disponibles en octobre 2021 (source : PLU opposable)

Ainsi, on constate que la rétention foncière est relativement importante puisque la commune est située aux portes du bassin de Brive, où les communes périurbaines sont généralement très dynamiques en terme de constructions d'habitation.



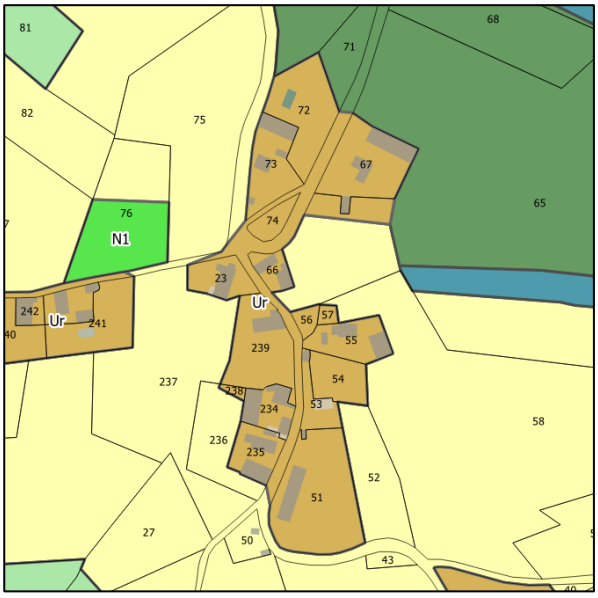
Surfaces consommées et surfaces restantes au sein de la zone constructible à vocation d'habitat (source : PLU opposable)

La modification du PLU, qui doit conduire à un projet de construction d'habitation permettrait ainsi la réalisation d'une habitation supplémentaire, en ouvrant une superficie réduite à l'urbanisation.

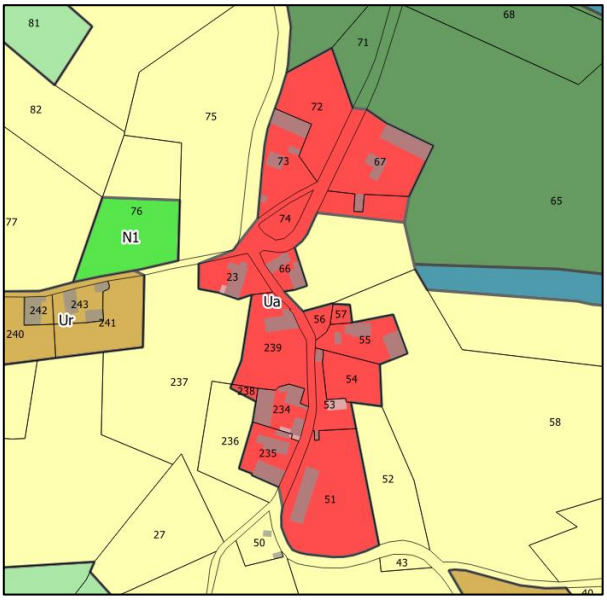
5 L’évolution du PLU envisagé

La présente modification n’a d’effet que sur le plan de zonage. Ainsi, la zone Ur du village de la Maisonnade est reclassée en zone Ua.

Extrait du plan de zonage AVANT modification :



Extrait du plan de zonage APRES modification :



6 Prise en compte des enjeux des documents supra-communaux et des orientations du PLU opposable

6.1 La Loi Montagne

Le principe d'urbanisation en continuité du bâti existant

La présente modification n'ira pas à l'encontre de ce principe puisque l'évolution de zonage conduira à créer une construction au sein d'un village.

Le principe de préservation des espaces remarquables

La présente modification n'altère en aucun cas des espaces remarquables. Suite à la confrontation du secteur au regard de la Trame Verte et Bleue, on constate que le classement de la parcelle AT 51 en zone Ua n'impactera pas d'espaces naturels ou forestiers.

Le principe de préservation des espaces agricoles

La modification n'impactera pas un espace agricole.

L'impact sur les espaces agricoles est donc faible.

6.2 Le SDAGE Adour-Garonne

Objectifs et actions du SDAGE	*Intégration des orientations dans la modification du PLU*
Orientation A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	La modification du PLU n'a pas de lien direct avec cette orientation qui traite de la gouvernance.
Orientation B : Réduire les pollutions	Le projet de bâtiment étant situé dans une zone non desservie par le réseau d'assainissement collectif, il devra être accompagné d'un dispositif de traitement autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur, comme le stipule le règlement du PLU.
Orientation C : Améliorer la gestion quantitative	Le bâtiment sera raccordé au réseau d'eau potable qui est présent à proximité du site.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques	La présente modification n'a aucune incidence sur les milieux aquatiques, étant donné qu'ils restent protégés dans le PLU.

6.3 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.

Le projet s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- **Bien vivre dans les territoires** (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- **Lutter contre la déprise et gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- **Protéger l'environnement naturel et la santé** (réussir la transition écologique et énergétique).

Les ambitions du SRADDET sont fixées pour l'horizon 2030. Ainsi :

- la consommation foncière aura été divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine ;
- il aura été mis fin à un étalement commercial effréné qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- la consommation énergétique des bâtiments aura été réduite ;
- des solutions de transport auront été trouvées pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- le modèle de développement respectera la nature, les paysages et favorisera la restauration de la biodiversité.

Elaboré sous la responsabilité du Conseil régional Nouvelle-Aquitaine, le SRADDET à son approbation rendra caducs les schémas sectoriels encore en vigueur - dont le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) du Limousin.

La présente modification du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux répond à son échelle aux attentes du SRADDET en n'impactant pas les milieux naturels présents à proximité du site d'études. Le projet de reclassement du secteur de la Maisonnade en zone Ua encadrera strictement le développement de l'urbanisation sur le village, limité à une possibilité de construction.

6.4 Le SCOT du Pays de Tulle

Grandes orientations du SCOT	Intégration des objectifs du SCOT dans le PLU
Une trame urbaine hiérarchisée	Saint-Hilaire-Peyroux est catégorisée comme une « commune d'accueil » dans le DOG du SCOT. Elle joue un rôle primordial, en lien avec les communes voisines, dans : - le maintien des services de proximité : équipements petite enfance, école, cantine, péri scolaire, centre de loisirs, sport, culture, commerces, artisanat

	- l'accueil de population et d'habitat dont les logements publics aidés (locatif et accession, neufs et réhabilités) - l'accueil touristique - le maintien d'un tissu agricole vivant. De plus, la commune est traversée par un axe stratégique identifié au SCOT : la RD 1089. Sa position stratégique en fait une commune attirant de nouveaux habitants, elle est d'ailleurs plus proche du bassin d'emploi de Brive que de celui de Tulle. La présente modification a pour effet de permettre la réalisation d'une nouvelle construction à usage d'habitation sur un village habité. Ce secteur est d'ailleurs identifié dans le PADD du PLU, comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine » La hiérarchie de la trame urbaine est donc respectée.
La priorité au renouvellement urbain et à la réhabilitation	La présente modification n'a pas pour effet de permettre un projet de renouvellement urbain ni de réhabilitation.
La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles	La présente modification aura un impact limité sur les espaces naturels et agricoles. En effet, même si elle amène à consommer du foncier non bâti, celui-ci n'a pas de vocation agricole. Comme on a pu le voir également, les espaces naturels identifiés dans la TVB du SCOT ne sont pas impactés par la modification.

6.5 Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé le 17 octobre 2011 et a ensuite fait l'objet d'une évolution.

Le PADD s'articule autour de 2 volets décomposés en plusieurs thématiques :

1. **Le volet développement du PADD**

   A. Un scenario de développement centré et maitrisé
   B. Un développement cohérent avec le SCOT et la Loi Montagne
   C. Un développement diversifié en matière d'économie

D. La mixité sociale
E. Des besoins en équipements

2. Le volet protection du PADD

A. La prise en compte des activités agricoles
B. La sauvegarde du patrimoine
C. Des espaces naturels protégés
D. La prise en compte des paysages
E. La préservation des vues
F. L'utilisation d'énergies renouvelables
G. La prise en compte des risques
H. La maitrise des déplacements
I. La maitrise des pollutions et la préservation des ressources naturelles
J. La réduction des nuisances sonores

Comme l'indique le PADD, le secteur de la Maisonnade est identifié comme secteur « d'urbanisation existante où il y a des possibilités de construction neuve à l'intérieur du village quand il reste des terrains non bâtis, sauf cas particulier de préservation du patrimoine ». L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle AT 51, au plus près des constructions existantes du village, permettra une bonne insertion et limitera l'impact sur l'espace agricole.

La présente modification est donc compatible avec les orientations générales définies dans le PADD.

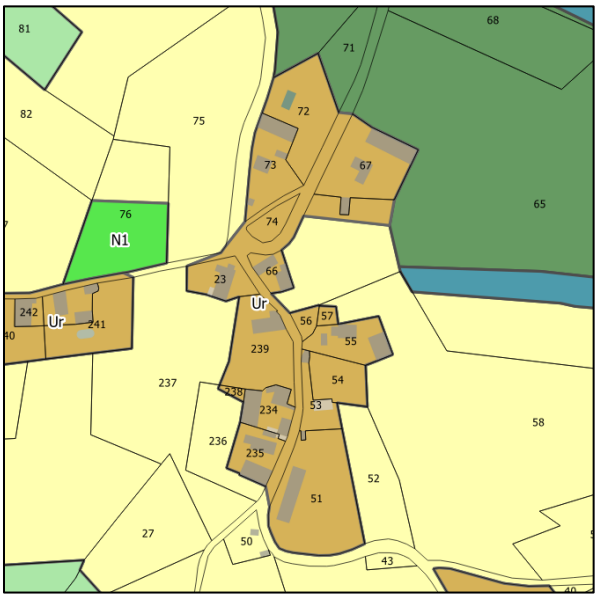
7 Conclusion/Résumé non technique

La présente modification consistant à reclasser le village de la Maisonnade de la zone Ur à la zone Ua est en adéquation avec les orientations du PADD.

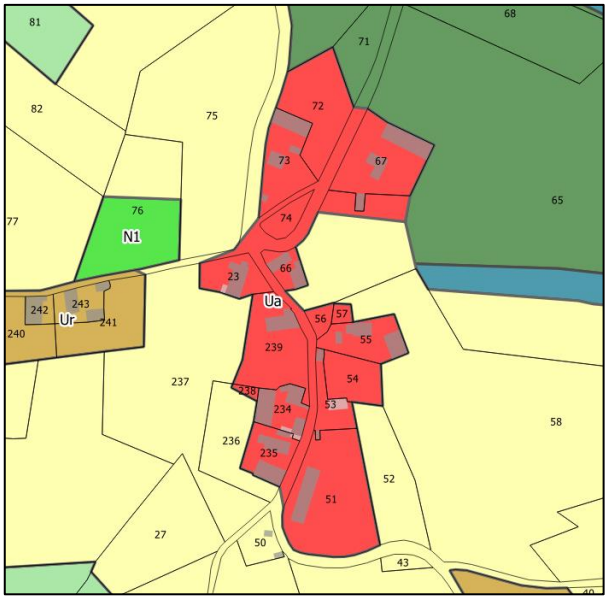
L'évolution envisagée n'a pas d'incidences notables sur l'environnement et également sur les enjeux paysagers, la future construction devant s'inscrire dans l'enveloppe bâtie du village.

Enfin, comme nous avons pu le voir dans la partie précédente, l'évolution apportée par la modification est compatible avec les orientations et principes fixés par les documents supra-communaux dont le SRADDET, le SCOT et la Loi Montagne. De même, elles ne remettent pas en cause les orientations de développement définies dans le PADD du PLU opposable.

Extrait du plan de zonage AVANT modification :



Extrait du plan de zonage APRES modification :



Réseaux

La parcelle AT 51 peut correctement être desservie par le réseau d'eau potable, puisqu'il dessert déjà le village de la Maisonnade. De même pour le réseau de distribution d'électricité qui est situé le long de la voie communale.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau d'assainissement collectif ne dessert par le village. Ainsi, le traitement des eaux usées ne pourra se faire que par l'implantation d'un système de traitement autonome qui devra être conforme au règlement du SPANC.

Paysage

Une covisibilité existe entre le secteur d'études et la partie Est de la commune. En effet, depuis le lotissement de Bel-Air, le village de la Maisonnade est perceptible, notamment le secteur d'études.

Néanmoins, compte tenu de son orientation, la future construction s'implantera dans la silhouette bâtie du village et n'aura pas d'incidences sur les paysages. Elle n'entraine d'ailleurs pas un mitage des espaces agricoles.

Risques

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels dont le risque inondation et mouvement de terrain.

Le secteur d'études n'est pas exposé aux risques recensés et la modification n'entrainera pas une augmentation de l'exposition de la population aux risques.

Environnement

Le secteur d'études est éloigné de toutes les zones d'inventaires ou de protection environnementale. En effet, plusieurs kilomètres le sépare des ZNIEFF et zones Natura 2000 les plus proches.

A l'analyse de la Trame Verte et Bleue définie dans le SCOT du Pays de Tulle, aucun espace naturel n'est présent sur le site étudié.

Agriculture

En 2019, la parcelle AT 51 n'est pas déclarée à la PAC par un agriculteur. Il s'agit d'une parcelle ayant eu une vocation agricole mais qui n'est plus exploitée.

Le séchoir à tabac n'entre pas dans le cadre d'une exploitation agricole. Il sert uniquement de stockage à un particulier.

Groupe
DEJANTE INFRA

Groupe DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com

Urbanisme

SAINT-HILAIRE-PEYROUX
Modification simplifiée n°2 du PLU

1. Notice de présentation

(Juin 2022)

Sommaire

1 Cadre réglementaire 4

1.1 Historique du document 4

1.2 Nature des modifications envisagées 4

1.3 Compatibilité réglementaire 4

1.3.1 La procédure de modification simplifiée 4

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU 5

2 Présentation du territoire communal 7

3 Point 1 : Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N 8

3.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme 8

3.1.1 Contexte 8

3.1.2 Contenu de la modification 9

3.2 Impact de la modification 13

4 Point 2 : Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone A 14

4.1 Les motivations de la commune 15

4.2 Les bâtiments identifiés pour un changement de destination dans le cadre de la modification simplifiée 15

4.2.1 Les modifications apportées au règlement graphique 18

4.2.2 Les modifications apportées au règlement écrit 19

4.3 Incidences de la modification sur l'environnement 19

4.3.1 Analyse au regard des inventaires écologiques 19

4.3.2 Analyse au regard de l'inventaire des zones humides 19

4.3.3 Analyse au regard des risques naturels 21

5 Point 3 : La rectification d'une erreur matérielle relative au retrait des constructions le long de la RD 1089 (Loi Barnier) 26

5.1 Localisation du secteur 26

5.2 Présentation et justifications de la modification envisagée 27

5.3 Evolution générée par la présente modification sur le règlement graphique 29

5.4 Impact de la modification 30

6 Conclusion 31

1 Cadre réglementaire

1.1 Historique du document

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux a été approuvé par le conseil municipal le 17 octobre 2011. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 8 octobre 2015 afin d'ouvrir une zone 2AU à l'urbanisation.

Par arrêté du maire du 14 octobre 2021, la modification simplifiée n°2 du PLU a été prescrite.

1.2 Nature des modifications envisagées

La présente modification simplifiée a pour but :

- D'autoriser les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N ;
- D'identifier des bâtiments agricoles supplémentaires susceptibles de changer de destination en zone A ;
- De rectifier une erreur matérielle relative à la délimitation du recul de 75 mètres instauré le long de la RD 1089 sur le secteur de la Gare d'Aubazine (Loi Barnier).

Il s'agira ainsi de faire évoluer le règlement graphique et écrit du PLU.

1.3 Compatibilité réglementaire

1.3.1 La procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme.

Ainsi, les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme annoncent que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée :

Article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L. 153-46 du Code de l'Urbanisme :

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme :

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1.3.2 Evaluation environnementale de la modification du PLU

La modification simplifiée du PLU fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas dont le contenu est défini par l'article R.104-8 du Code de l'Urbanisme. Si la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

estime que la présente modification est soumise à évaluation environnementale, il s'agira de compléter la procédure en ce sens.

<u>Article R.104-12 du Code l'Urbanisme :</u>

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

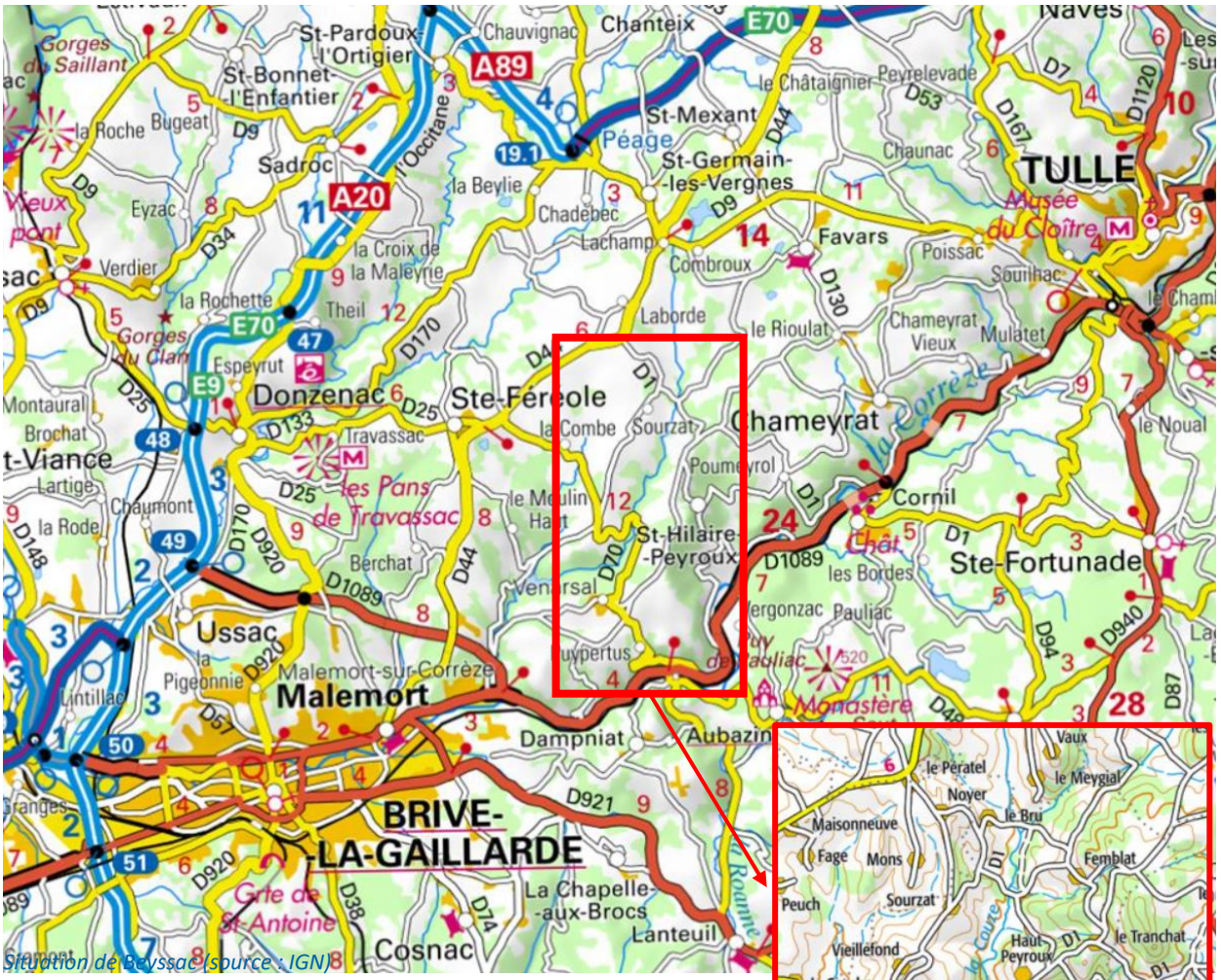
2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

2 Présentation du territoire communal

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est située au Sud-Ouest du département de la Corrèze. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Tulle Agglo depuis 1997 (dénommée autrefois CC du Pays de Tulle, puis CC Tulle et Cœur de Corrèze).



La commune est située à proximité des deux principaux pôles urbains et bassins d'emploi du département de la Corrèze, traversé d'ailleurs par la RD 1089 (ex RN 89) reliant les villes de Brive-la-Gaillarde et Tulle.

L'activité agricole est très présente avec notamment l'élevage.

En terme de desserte, un réseau de routes départementales dessert la commune :

1. La RD 1 reliant la commune depuis la RD 44 (Route Brive-Saint-Germain-les-Vergnes, en passant par Sainte-Féréole ;
2. La RD 70 reliant Sainte-Féréole à la commune ;
3. La RD 141 reliant la commune de Saint-Hilaire-Peyroux à Malemort, en passant par Venarsal ;
4. La RD 141E1 reliant la RD 1089 au bourg de Saint-Hilaire-Peyroux.

3 Point 1 : Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N

3.1 Prise en compte de l'évolution du Code de l'Urbanisme

3.1.1 Contexte

La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt et la loi n°2015-990 du 6 août 2015, dite loi Macron modifient certaines dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (recodifié depuis sous la désignation L.151-12 du Code de l'Urbanisme).

En effet, ces lois ont permis d'autoriser successivement en zone agricole et naturelle la possibilité de réaliser des extensions et des annexes aux constructions à usage d'habitation existante.

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux datant de 2011, n'offre que la possibilité d'extension des habitations en zone N au sein des zones N1 et N2, s'agissant de zones plus ou moins constructibles (type STECAL) au sein de la zone naturelle. Ainsi, les élus veulent intégrer les dispositions de la loi LAAAF afin de généraliser les extensions à l'ensemble des habitations présentes en zone A et N. De même pour la loi Macron qui permet la réalisation d'annexes en zone A et N.

Les modifications ainsi apportées portent exclusivement sur le règlement écrit des zones agricoles et naturelles du PLU.

A l'échelle du département de la Corrèze, une doctrine réglementant les critères d'extensions et d'annexes a été publiée. Elle permet une harmonisation des règles relatives à la réalisation de ce type de constructions dans des zones où la réalisation d'habitation est interdite ou possible par dérogation pour un agriculteur.

Les règles fixent la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- <u>Zone d'implantation</u> : Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
  La distance est portée à :
  - 20 mètres maximum pour les piscines ;
  - 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

- <u>Condition de hauteur</u> : La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
  La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à l'acrotère en cas de toitures terrasses, soit un seul niveau.

- Condition d'emprise : L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.
  Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

- Condition de densité : Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

De plus, les annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

3.1.2 Contenu de la modification

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées, un code couleur a été mis en place pour permettre une meilleure compréhension et lisibilité des modifications apportées au règlement d'urbanisme du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux : les modifications de règles sont portées en rouge.

Concernant le règlement de la zone N qui autorise en partie les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation au sein des zones N1 et N2, il sera refondu afin que les règles relatives aux extensions et annexes soient communes à l'ensemble de la zone N.

Zone A

Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

Sont autorisées :

1- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

2- Les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

3- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation.

4- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

5- Les changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique (pièce 5) au titre de l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme.

6- Les extensions des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

7- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas transformées en nouveau logement et qu'elles soient limitées à 3 bâtiments par unité foncière dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines ;
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Article A 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 70 m².

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Article A 10 – Hauteur maximum

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses, soit un seul niveau.

Zone N

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone.

I- <u>Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, sont admis</u> :

1- Les constructions installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2- Les constructions et installations d'équipement collectif destinées à la mise en valeur des espaces naturels à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage.

3- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés aux fouilles archéologiques, sauf dans la zone Ni.

4- La restauration et l'aménagement des constructions existantes, y compris en cas de changement de destination des dits bâtiments en vue de la création de logements, gîtes ruraux, activités compatibles avec le caractère naturel de la zone à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux d'habitation ne sera autorisé que pour les bâtiments ayant un intérêt architectural.

5- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation Ni, les constructions et occupations du sol admises ci-dessus ne pourront être autorisées qu'à condition qu'elles soient conformes au Plan de Prévention des Risques.

6- La reconstruction après sinistre ne peut être admise que si le sinistre n'est pas lié au risque d'inondation.

7- Les défrichements nécessités par les besoins de l'exploitation agricole.

8- Les extensions des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

9- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas transformées en nouveau logement et qu'elles soient limitées à 3 bâtiments par unité foncière dans la mesure où elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II- <u>Dans les secteurs N1 et N2, sont admis en outre</u> :

1- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation soit conforme au règlement sanitaire départemental, à l'exception des installations classées sauf dans le cas de mise aux normes.

~~2- Les constructions et installations désignées ci-après, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :~~

- ~~L'extension mesurée (30% de la SHOB maximum, avec un maximum de 40 m² de SHOB par rapport au bâti initial à la date d'approbation du PLU) des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation,~~
- ~~Les bâtiments annexes des constructions existantes, tels que garage, remises, abris, à l'exception des piscines, dans la limite de 40 m² de SHOB,~~
- ~~Dans le secteur N1 uniquement (pas N2), les constructions neuves à vocation d'habitation ou d'activité commerciale ou artisanale,~~
- ~~Les piscines à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 m de l'habitation.~~

2- Dans le secteur N1 uniquement (pas N2), les constructions neuves à vocation d'habitation ou d'activité commerciale ou artisanale, à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

3- Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées ci-dessus.

III- <u>Dans le secteur Nt, sont admis en outre</u> :

- Les campings déclarés (= camping à la ferme) dans la limite de 6 emplacements,
- Les aires naturelles de camping,

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces campings (sanitaires, abris collectifs, aire de jeux),

à condition :

- L'ensemble des constructions admises dans ce secteur n'excèdent pas une surface hors œuvre brute maximum de 200 m²,
- Que cela ne nécessite pas le renforcement des réseaux et autre charge nouvelle pour la collectivité,
- De ne pas nuire à la préservation des paysages et des milieux naturels.

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée à :

- 20 mètres maximum pour les piscines ;
- 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

Article N 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardin, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. L'emprise au sol totale des annexes ne pourra pas dépasser 70 m².

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Dans les secteurs N1, l'emprise au sol des constructions neuves est limitée à 20% de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Nt, l'emprise au sol est limitée à 200 m² maximum pour l'ensemble des constructions admises dans ce secteur.

Article N 10 – Hauteur maximum

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale est limitée à 6 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses, soit un seul niveau.

Dans le secteur N1, la hauteur des constructions nouvelles doit s'harmoniser à la hauteur des constructions environnantes sans excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans le secteur Nt, la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder 3,5 m au point le plus haut.

3.2 Impact de la modification

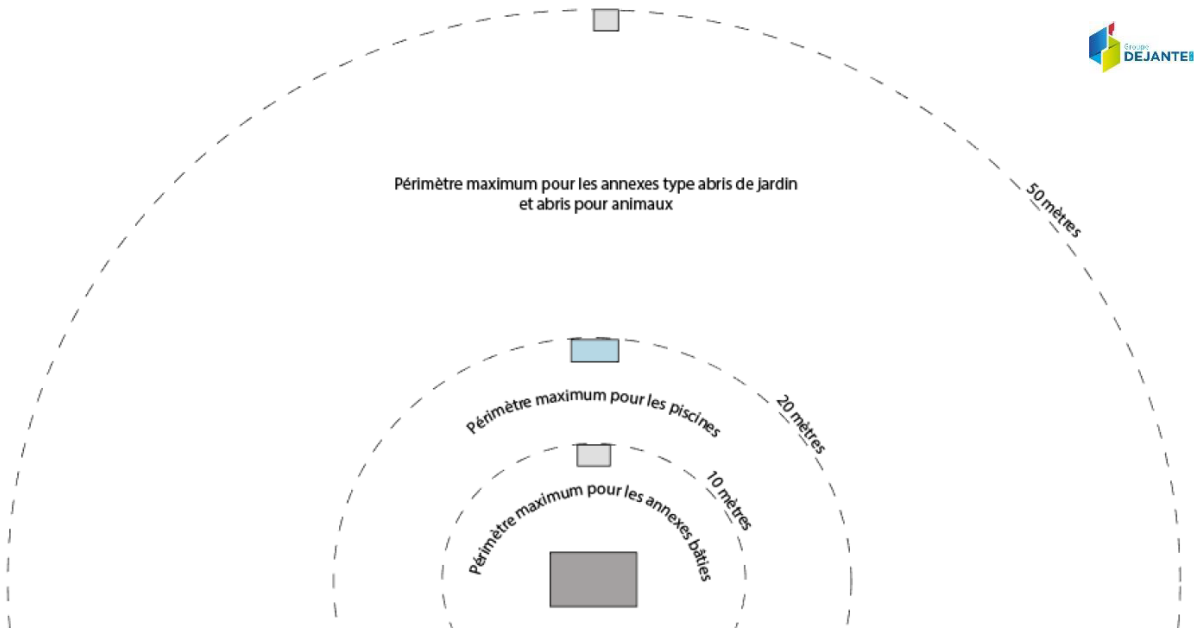
L'impact de ces changements sera assez limité puisque les habitations existantes en zone agricole et naturelle ne sont pas très nombreuses.

L'impact sera également limité car le règlement proposé encadre fortement les possibilités d'extensions et d'annexes via les critères suivants :

- Extension limitée à 50% de la surface de plancher existante ne devant pas entrainer le dépassement de 250 m² de surface de plancher ;
- Nombre d'annexe limité à 3 par unité foncière ;
- Condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation. Cette distance pouvant être portée à 50 mètres maximum pour les abris de jardins ou d'animaux ne dépassant pas 20 m² (hors activité agricole principale) et à 20 mètres maximum pour les piscines.

Il sera également réduit du fait que les annexes doivent être implantées aux abords immédiats de la construction principale. De plus leur hauteur sera limité à 6 mètres au faîtage du toit ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses. De même, les extensions sont limitées en hauteur, ne devant pas dépasser la hauteur existante du bâtiment principal.

Il en est de même pour ce qui concerne l'impact sur les surfaces agricoles qui sera dont très faible.



Conditions d'implantation des annexes par rapport à l'habitation

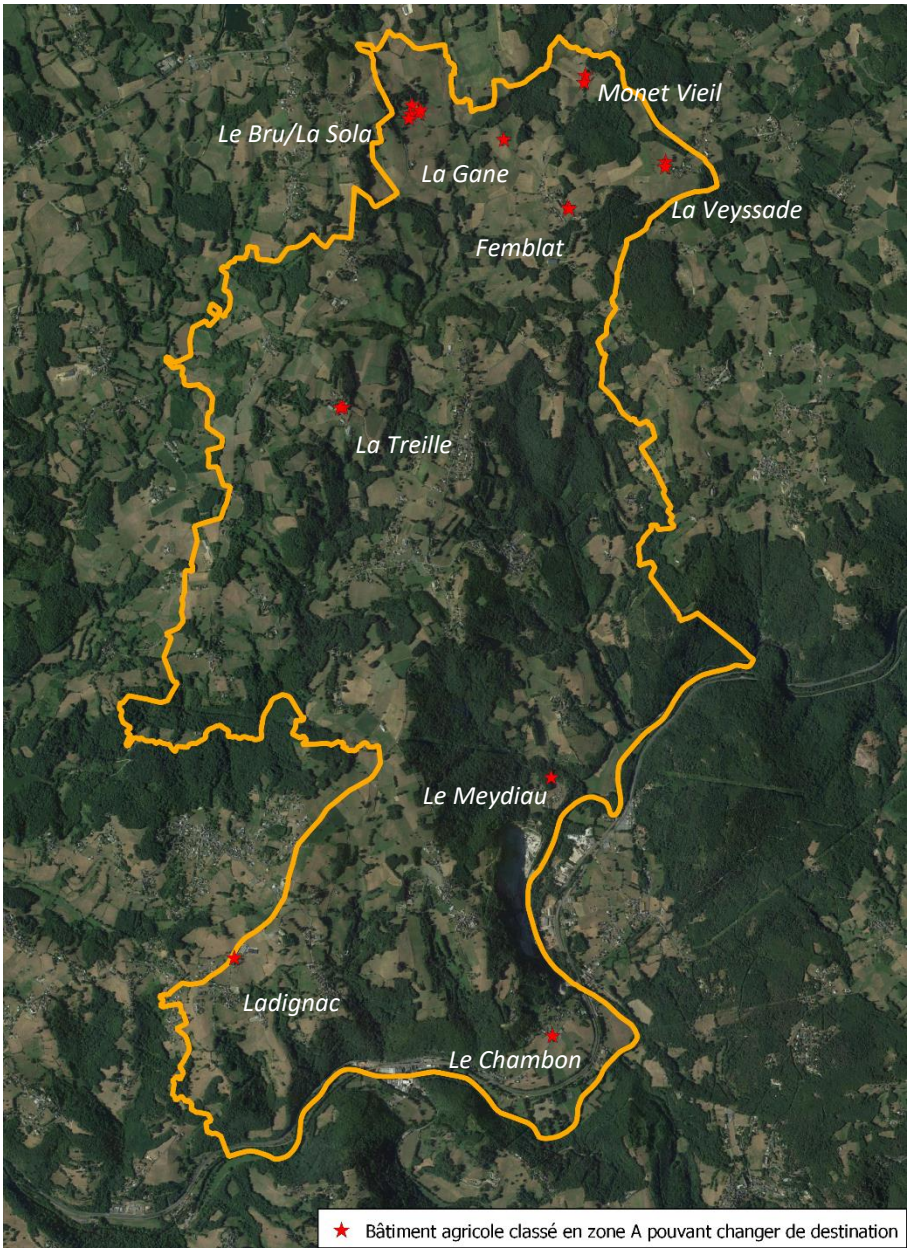
4 Point 2 : Les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone A

Les zones agricoles et naturelles du PLU sont des zones inconstructibles ou dans lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

D'une manière générale, le Code de l'Urbanisme autorise au sein de ces zones :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Le PLU de Saint-Hilaire-Peyroux approuvé en 2011 avait identifié 17 bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zone A sur le règlement graphique.



Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone A dans le PLU opposable

Au sein de la zone N et de ses secteurs, tous les bâtiments existants peuvent *« changer de destination e vue de la création de logements, gîtes ruraux, activités compatibles avec le caractère naturel de la zone à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte et qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le changement de destination des bâtiments autres que ceux d'habitation ne sera autorisé que pour les bâtiments ayant un intérêt architectural. »*

La présente modification simplifiée consiste donc uniquement à identifier de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zone A. En effet, il s'avère que des granges en pierre ou des cabanes notamment ne sont pas identifiées.

4.1 Les motivations de la commune

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux dispose d'un bâti ancien hérité du passé rural et agricole du territoire. D'une superficie de 1 889 hectares, la commune concentre un grand nombre de villages, hameaux et corps de ferme n'ayant plus forcément aujourd'hui de vocation agricole.

Aujourd'hui, pour éviter une extension urbaine linéaire et pour lutter contre l'abandon des hameaux il convient de conforter l'habitat existant. Dans certains cas, cet habitat a conservé sa vocation traditionnelle, dans d'autres cas un changement de destination est nécessaire pour permettre aux constructions de se transformer en habitat principal ou secondaire résidentiel.

La commune dispose d'un bâti rural vacant susceptible d'être transformé en logement. La réhabilitation de ces logements présente un intérêt patrimonial et architectural, et correspond aussi à un type de biens particulièrement recherchés.

Ainsi, la commune souhaite poursuivre l'identification de granges classées en zone agricole de son PLU en fonction de critères bien définies. En effet, ces bâtiments ne doivent plus servir à des fins agricoles. Le principe de ce recensement est de ne pas compromettre l'activité agricole existante.

Deuxièmement, la commune souhaite identifier des bâtiments en bon état de conservation, dans le but que le changement de destination soit réalisable. Les ruines et bâtiments délabrés n'ont pas été inventoriés dans ce recensement.

Enfin, la présence des réseaux est une condition sine qua none pour que le bâtiment soit recensé. Ainsi, le réseau électrique et le réseau d'eau potable desservent les bâtiments identifiés ou passent à proximité.

4.2 Les bâtiments identifiés pour un changement de destination dans le cadre de la modification simplifiée

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, la commune a procédé à l'identification de 13 bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone A du PLU.

Ces bâtiments sont pour la plupart localisés dans des hameaux ou au sein de corps de ferme. Ils sont localisés sur les secteurs suivants :

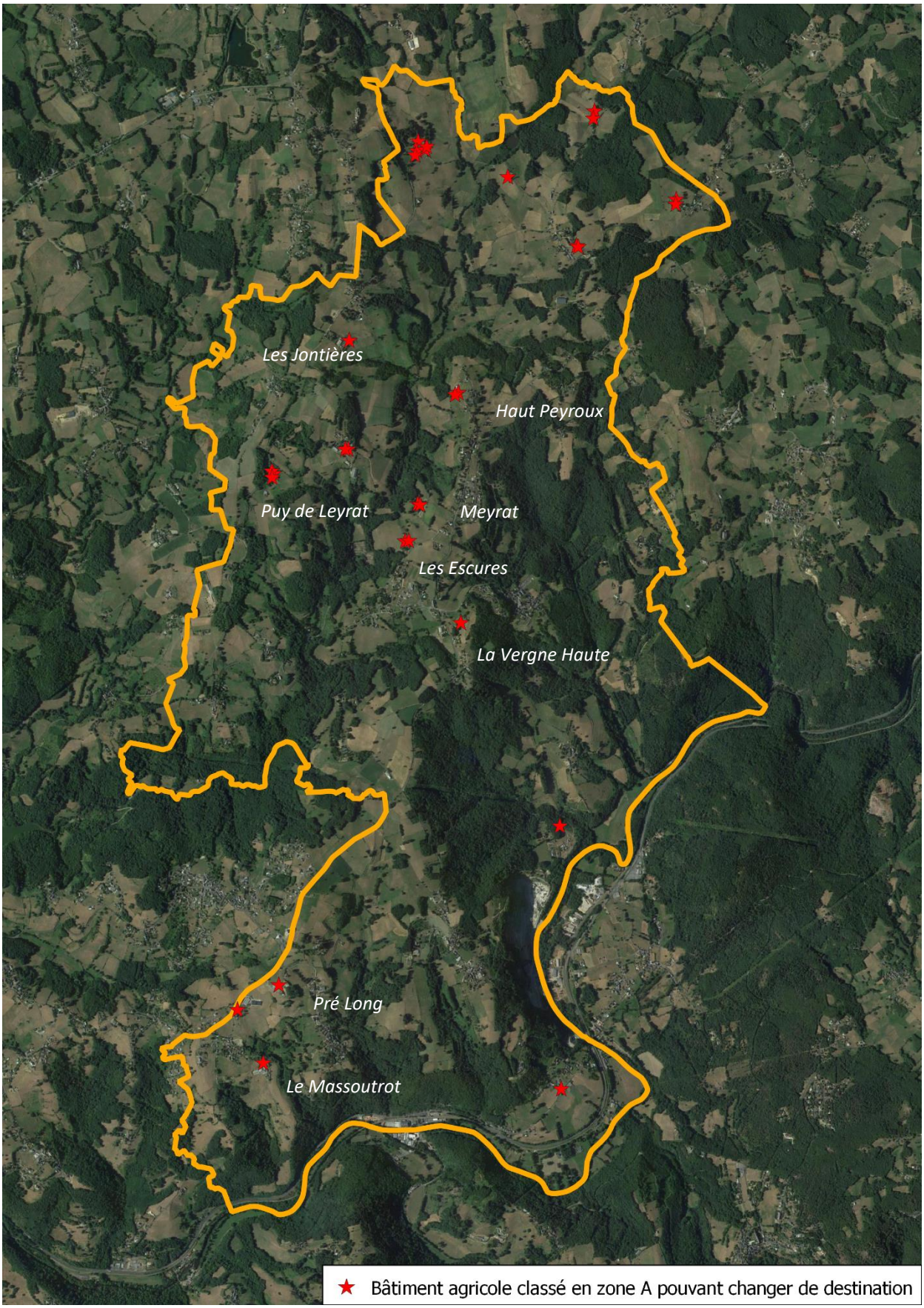
- Le Massoutrot ;
- Le Pré Long ;
- La Vergne-Haute ;
- Les Escures ;
- Meyrat ;
- Puy de Leyrat ;

- Haut-Peyroux ;
- Les Jontières ;

N°	PARCELLE	DESCRIPTION	PHOTO
18	AV 67 – Les Escures	Granges en pierre	
19			
20	AE 188 – Meyrat	Granges en pierre	
21			
22	AV 14-15 – Puy de Leyrat	Granges en pierre et grange en parpaing	
23			
24			
25	AS 53 – La Vergne-Haute	Hangar en parpaing avec petite partie en pierre	

N°	PARCELLE	DESCRIPTION	PHOTO
26	AW 310 – Les Jontières	Hangar en parpaing	
27	AR 2 – Pré Long	Hangar	
28	AD 161 – Haut-Peyroux	Granges en pierre	
29	AD 179 – Haut-Peyroux		
30	AE 340 – Le Massoutrot	Grange en pierre	

4.2.1 Les modifications apportées au règlement graphique



Identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone A suite à la modification simplifiée

Ces bâtiments sont identifiés sur le règlement graphique par une étoile rouge.

4.2.2 Les modifications apportées au règlement écrit

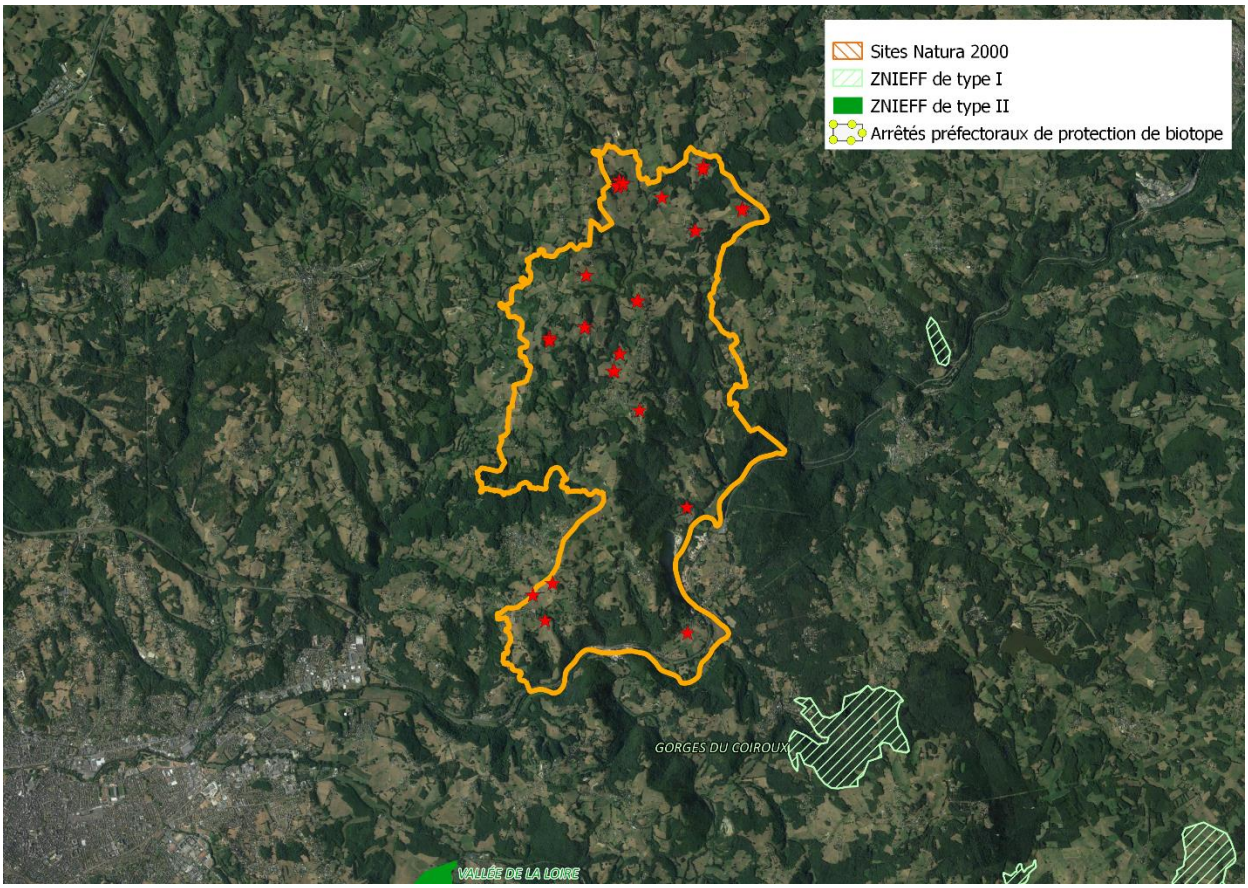
Le règlement autorisant déjà les changements de destination des bâtiments identifiés en zone A, seule une annexe au règlement a été ajoutée pour une meilleure lisibilité des bâtiments identifiés.

Elle reprend l'ensemble des bâtiments identifiés pour un changement de destination, leurs références cadastrales, une description et une photo des bâtiments (cf règlement écrit).

4.3 Incidences de la modification sur l'environnement

4.3.1 Analyse au regard des inventaires écologiques

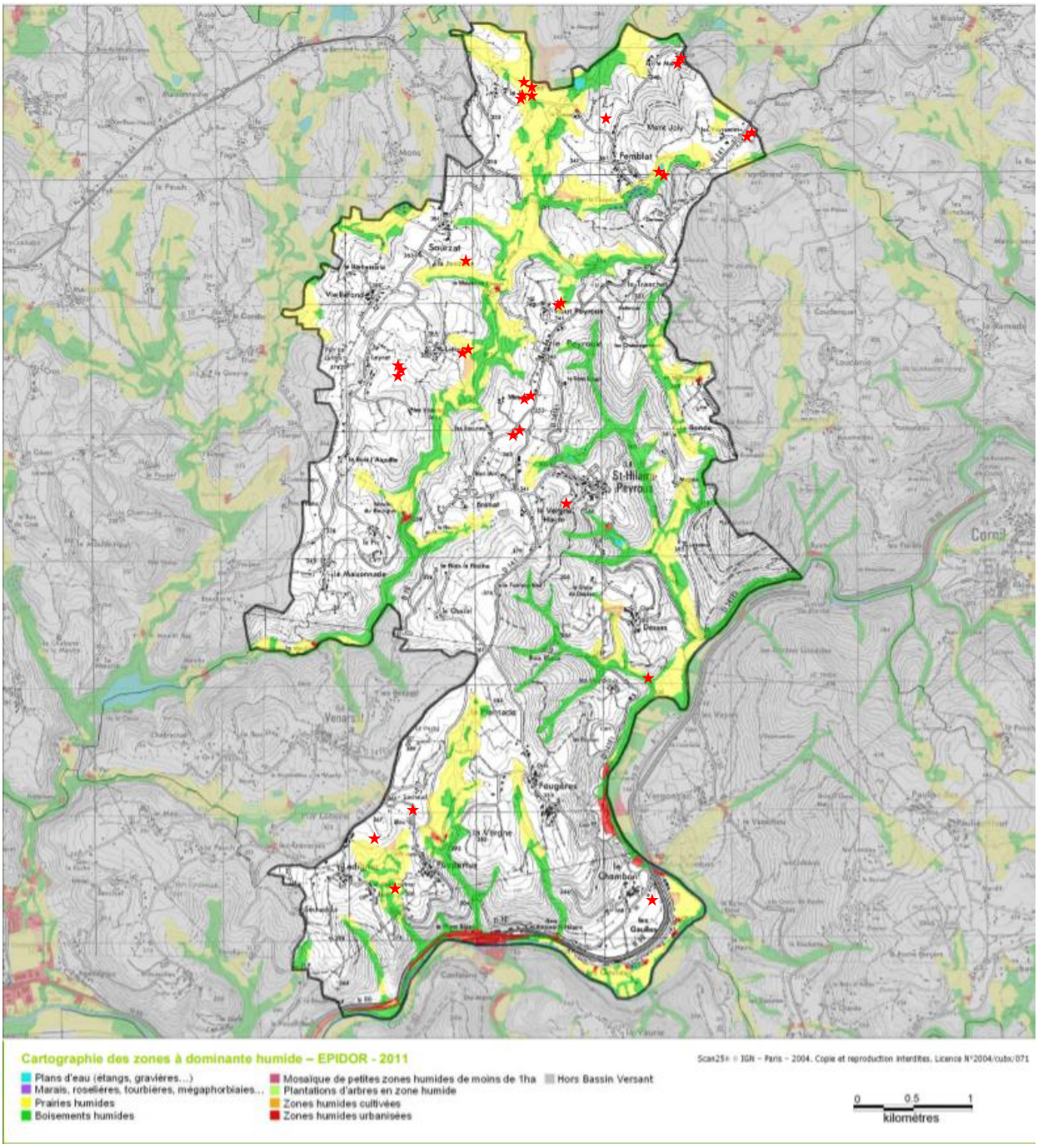
La commune de Saint-Hilaire-Peyroux ne recense aucune ZNIEFF ni aucun site Natura 2000.



Localisation des zonages d'inventaires existants par rapport aux bâtiments identifiés pour un changement de destination

4.3.2 Analyse au regard de l'inventaire des zones humides

Concernant les zones humides présentes sur la commune, elles sont très nombreuses, d'après l'identification faite par EPIDOR en 2011. Elles sont essentiellement liées au réseau hydrographique de la commune qui est très dense. En effet, elles correspondent à des prairies humides et des boisements humides connectés aux cours d'eau et rivières.



Localisation des bâtiments identifiés pour un changement de destination vis-à-vis des zones humides (sources : EPIDOR)

Selon le recensement des zones humides, aucun bâtiment n'est implanté sur une zone humide.

De plus, ces bâtiments ne viendront pas perturber les zones humides existantes en cas de changement de destination en habitation. En effet, l'évolution du bâtiment sera réalisée dans les volumes existants, sans consommation de foncier.

CONCLUSION

L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination a un impact relativement faible sur les milieux naturels. En effet, ils sont tous situés en dehors des zones humides qui constituent a minima des continuités écologiques.

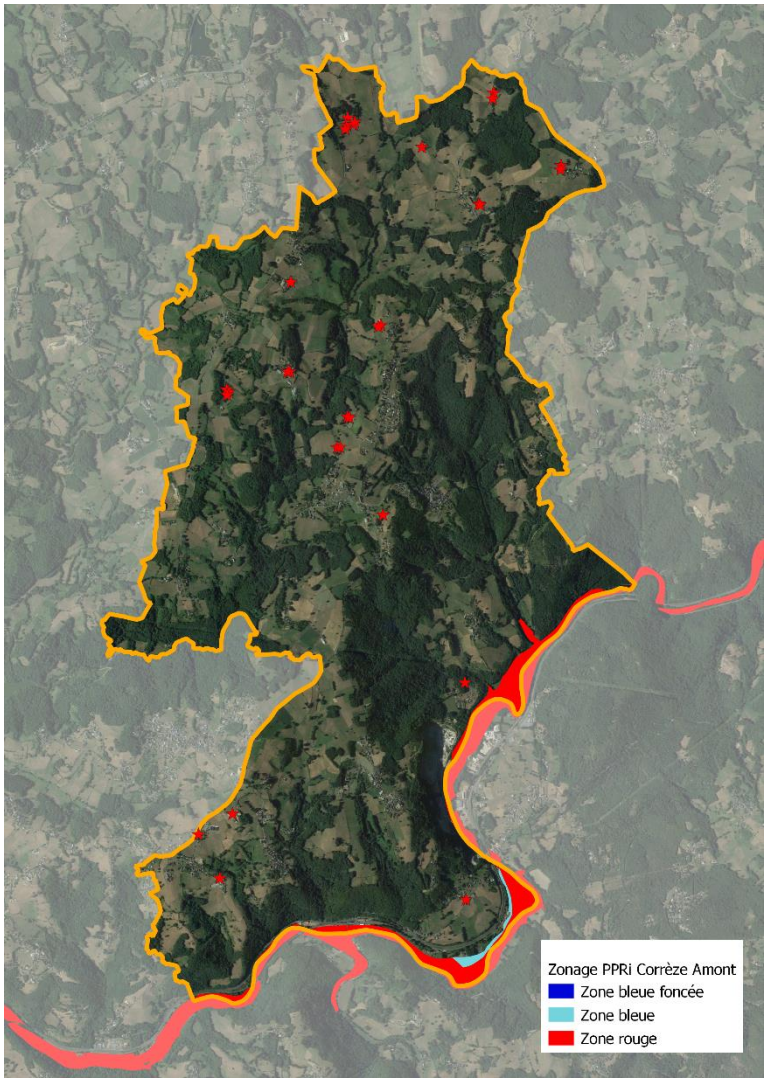
4.3.3 Analyse au regard des risques naturels

La commune est soumise à un seul risque majeur selon le DDRM (Dossier Départemental sur les Risques Majeurs). Il s'agit du risque inondation généré par la rivière Corrèze.

Risque inondation

La commune de Saint-Hilaire-Peyroux est concernée par le PPRi Corrèze Amont approuvé le 9 octobre 2006.

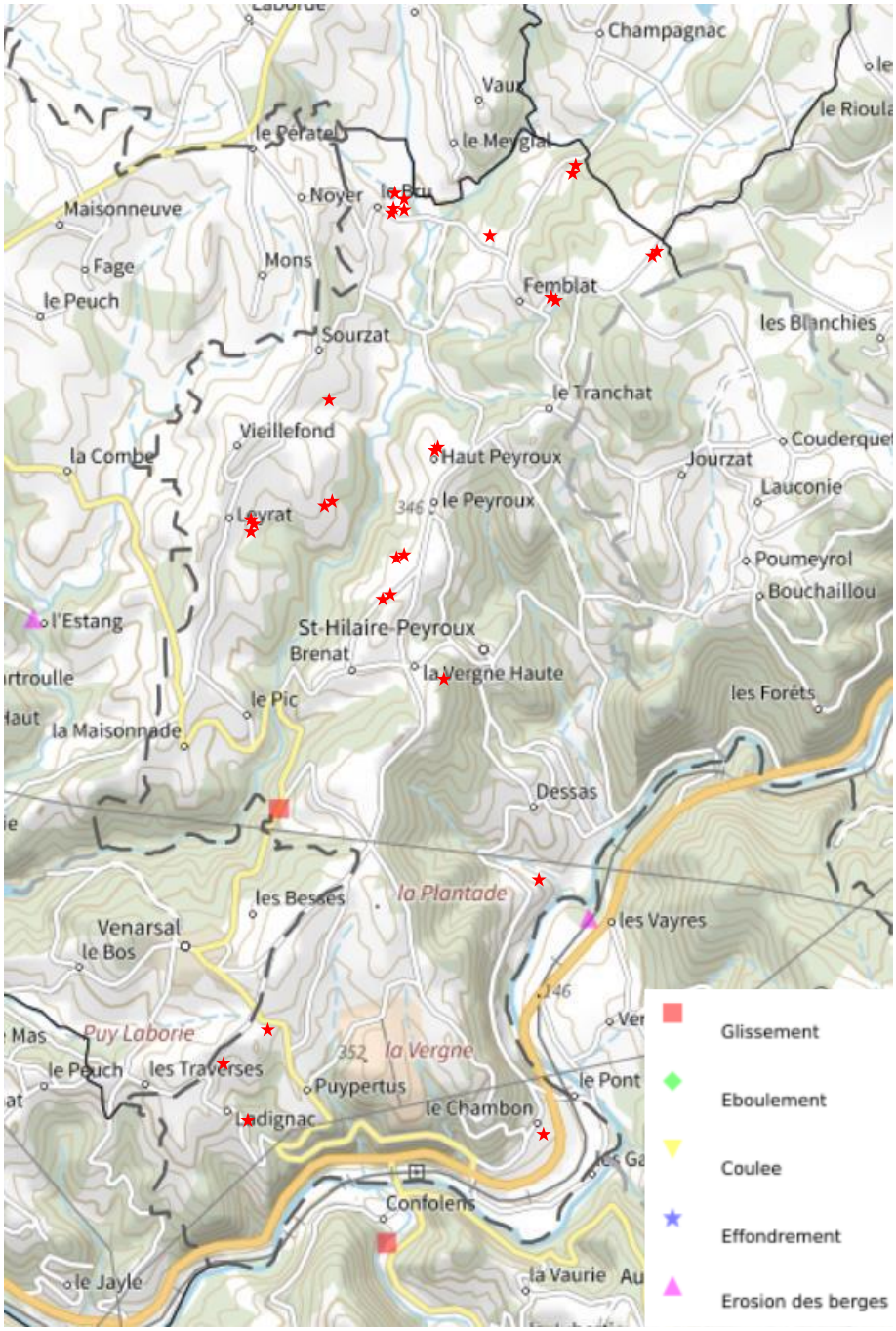
Il ne concerne que le Sud de la commune. Aucun bâtiment identifié pour un changement de destination n'est situé en zone inondable.



Le risque inondation sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux

Risque mouvement de terrain

La commune n'est pas concernée par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRmt). Néanmoins, un mouvement de terrain (glissement) a été identifié sur la commune, au Sud-Ouest, en limite avec Malemort (partie Venarsal).



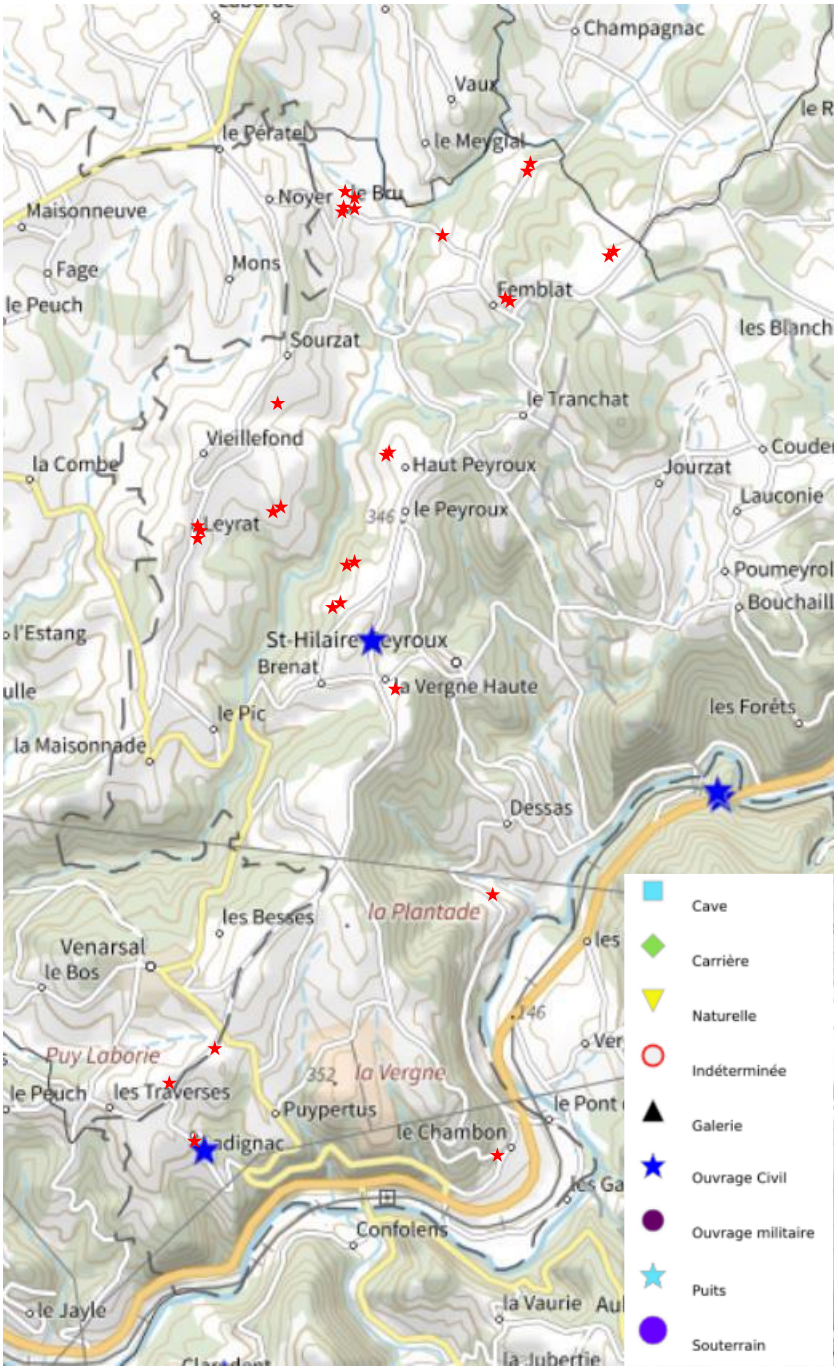
Le risque mouvement de terrain sur la commune de Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Aucun bâtiment n'est situé à proximité du secteur où un mouvement de terrain a été recensé.

Les cavités souterraines

Selon l'inventaire des cavités souterraines réalisées par le BRGM, deux cavités ont été recensées sur la commune. Elles sont situées à la Vergne Haute et sur le Massoutrot. Il s'agit de cavités constituées par des ouvrages civils.

Deux bâtiments identifiés pour un changement de destination ont été recensés sur ces secteurs. Néanmoins, les cavités ne sont pas à proximité de ces bâtiments.



Les cavités souterraines sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

Le retrait-gonflement des argiles

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi ELAN.

La carte d'exposition présentée ici :

- remplace l'ancienne (avant 2019) carte d'aléa (publiée entre 2001 et 2020) ;
- requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La cartographie de l'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène afin de contribuer à diminuer le nombre de sinistres qu'il provoque.

Elle a été mise au point à partir de deux sources de données :

- la carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN).

L'aléa retrait gonflement des argiles sur Saint-Hilaire-Peyroux (source : Géorisques)

En général, les bâtiments identifiés pour un changement de destination sont localisés en zone d'aléa faible au retrait gonflement des argiles.

Seul un bâtiment est identifié en zone d'aléa moyen sur le secteur de la Meydiau. Il s'agit d'un bâtiment identifié lors de l'élaboration du PLU de 2011.

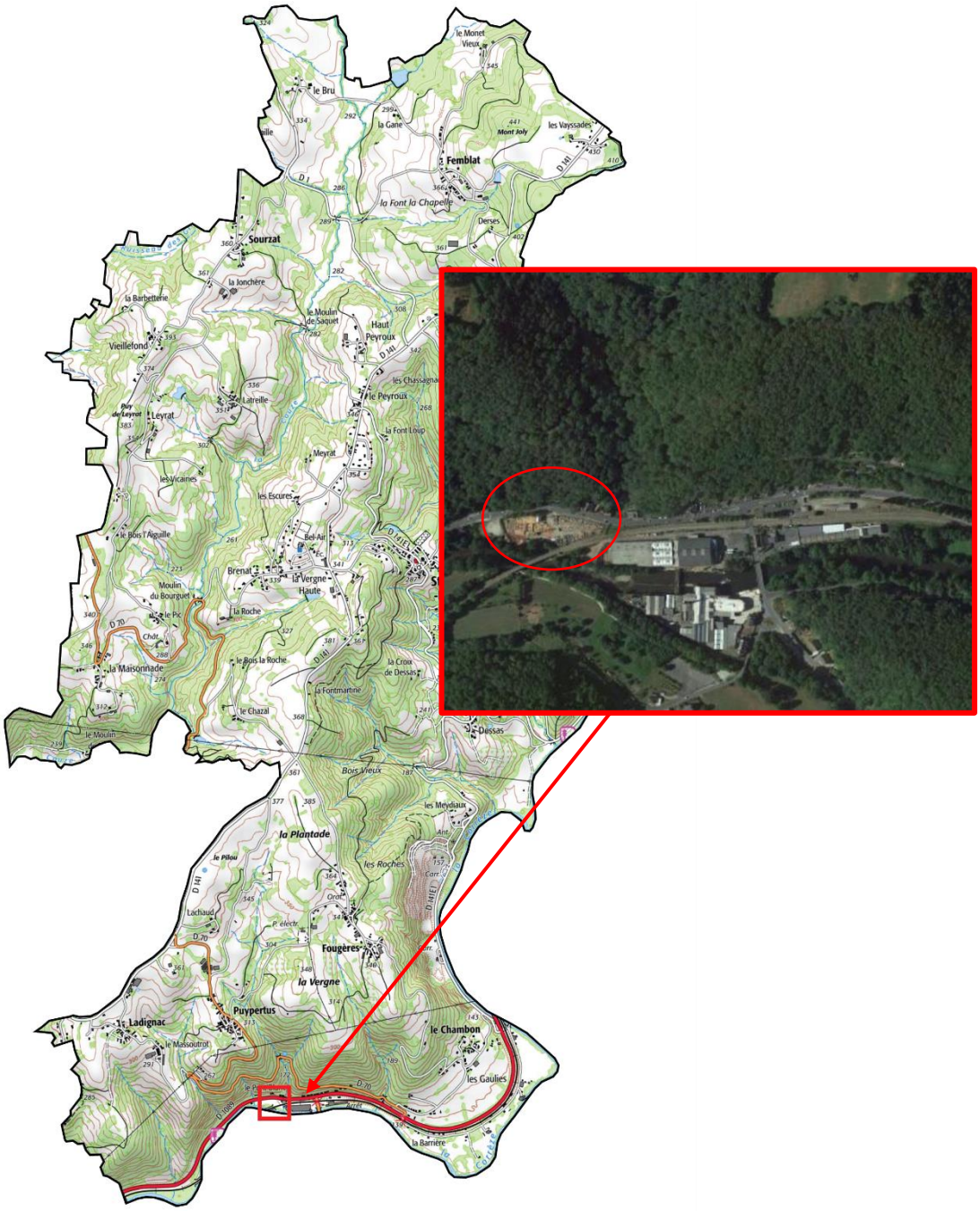
CONCLUSION

L'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination a un impact relativement faible sur les risques naturels. En effet, seul le risque retrait-gonflement des argiles concerne les bâtiments.

5 Point 3 : La rectification d'une erreur matérielle relative au retrait des constructions le long de la RD 1089 (Loi Barnier)

5.1 Localisation du secteur

Le secteur concerné par le point 3 de la présente modification simplifiée est situé sur le secteur de la Gare d'Aubazine, au Sud du territoire communal.



Localisation du secteur concerné par le point 3 de la modification simplifiée (source : Geoportail)

5.2 Présentation et justifications de la modification envisagée

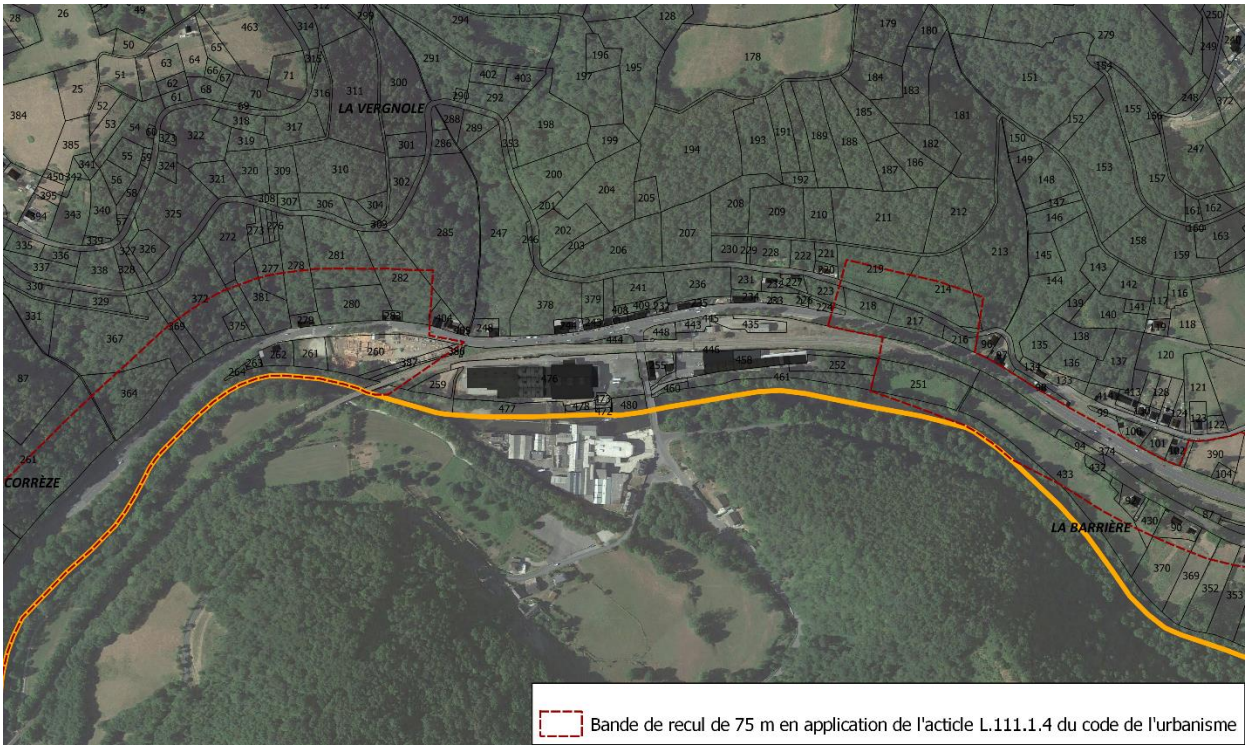
Le long de la RD 1089, un recul des constructions de 75 mètres a été instauré de part et d'autres de l'axe, compte tenu de son caractère de Route Classée à Grande Circulation.

Selon l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

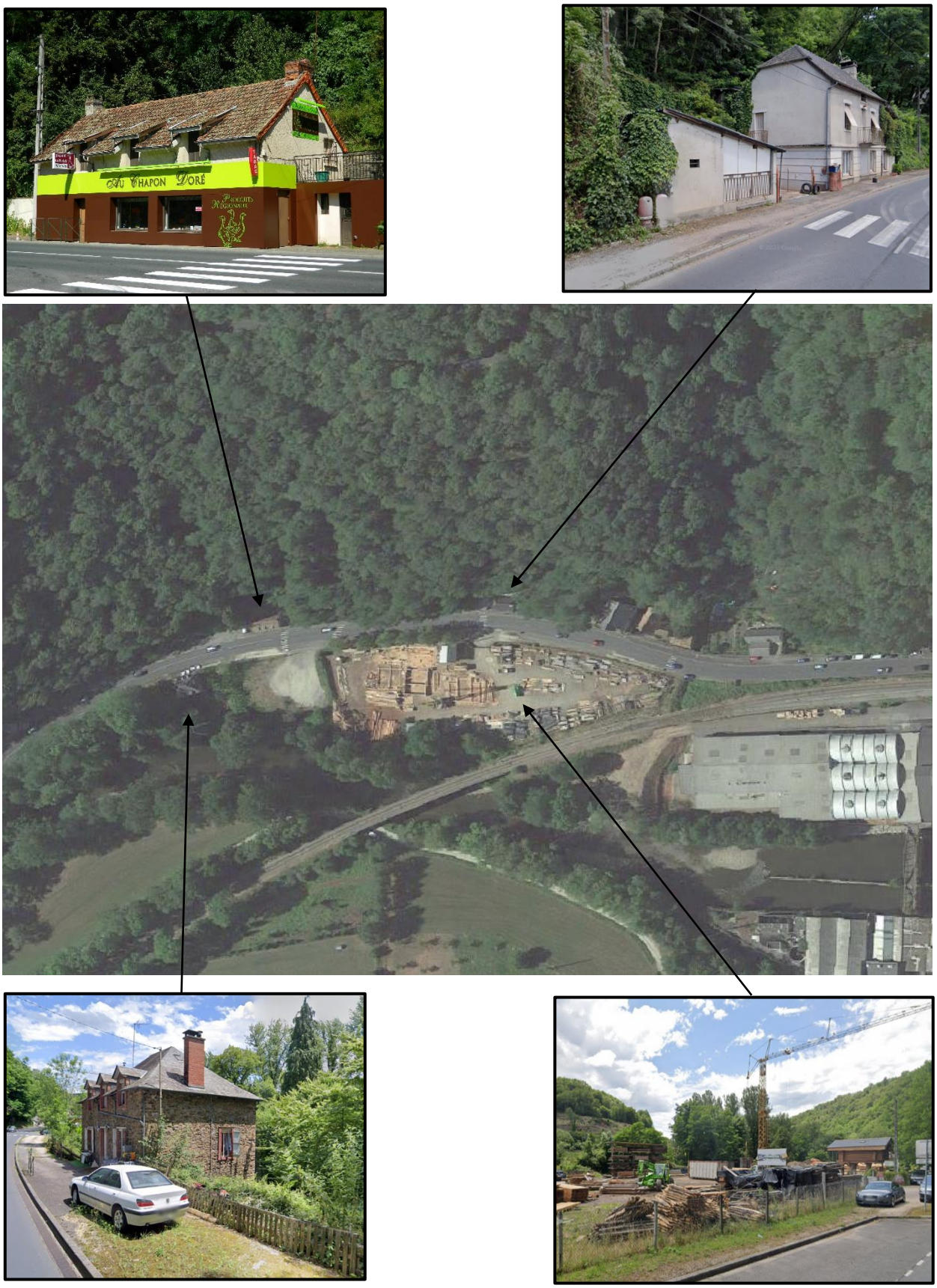
Cependant le recul défini sur le règlement graphique du PLU de Saint-Hilaire-Peyroux commence au sein de l'espace urbanisé de la Gare d'Aubazine, à l'Ouest. En effet, comme on peut le voir sur la photo aérienne ci-dessous, des constructions incluses dans l'agglomération de la Gare d'Aubazine n'ont pas été intégrées et sont concernées par la bande de recul de 75 mètres.



Bande de recul des constructions de 75 m le long de la RD 1089 (source : PLU opposable)

Il s'agit notamment d'un commerce alimentaire (épicerie fine) et de deux habitations.

Au sein de ce recul figure également une entreprise de construction de chalet bois, où un permis de construire pour un bâtiment d'activités a d'ailleurs été délivré.



Localisation des constructions et de l'activité incluses dans le recul de 75 mètres le long de la RD 1089

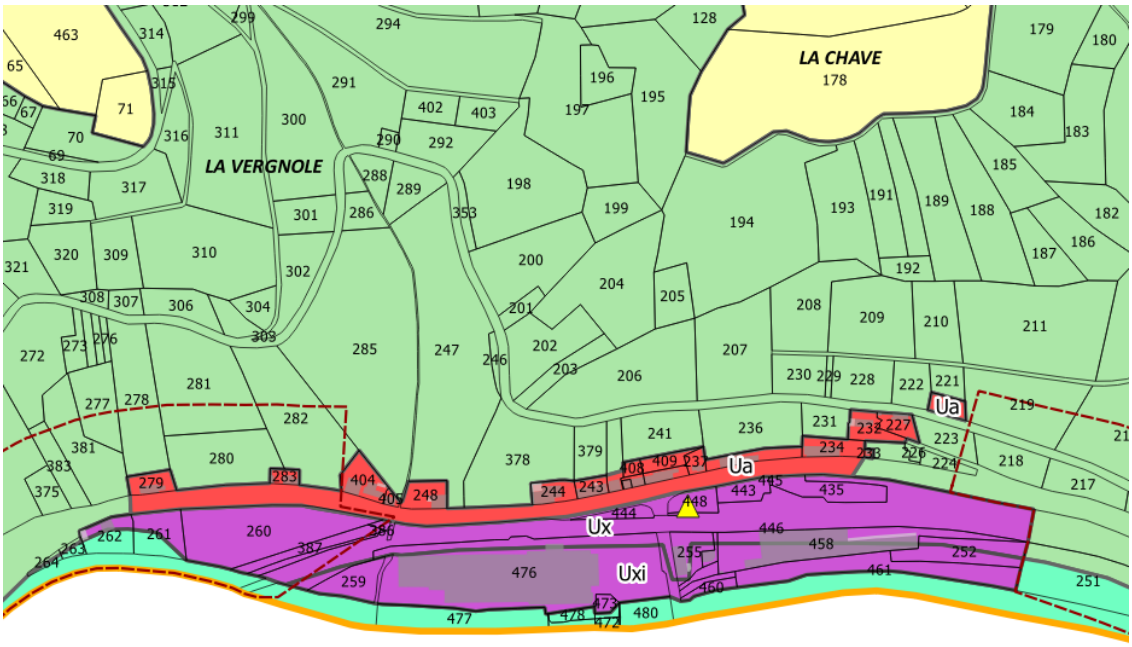
Ainsi, on constate que l'espace urbanisé n'a pas été intégré dans sa globalité dans la définition du recul de 75 mètres, d'autant plus que cette portion est bien incluse dans l'agglomération de la Gare d'Aubazine.

Il s'agit donc d'une erreur manifeste d'appréciation (erreur matérielle) qui doit être corrigée.

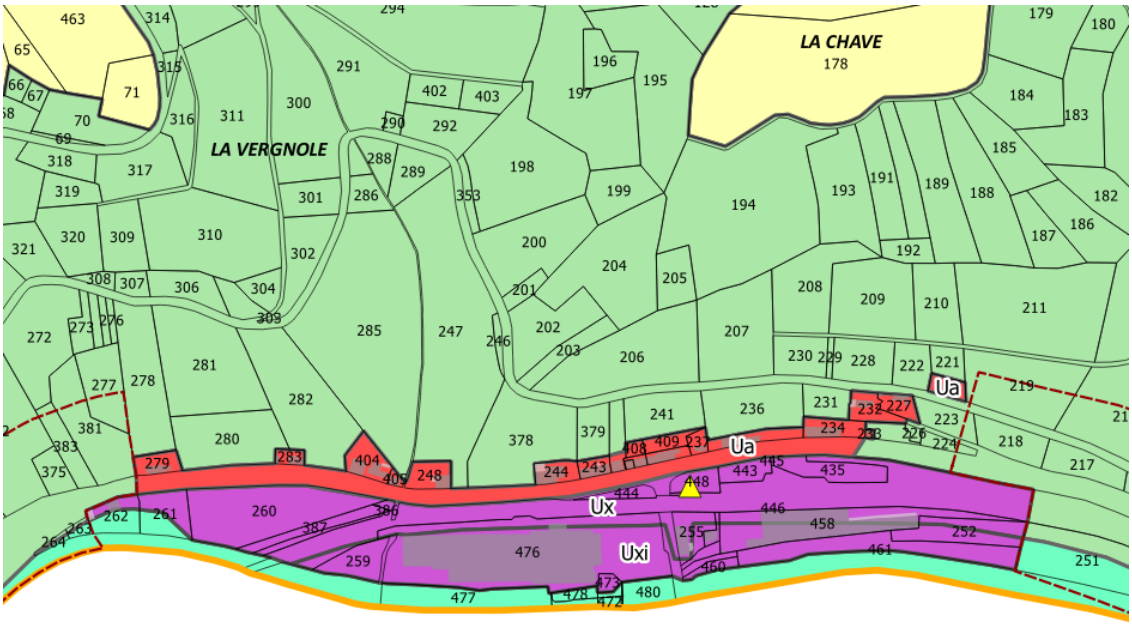
5.3 Evolution générée par la présente modification sur le règlement graphique

Le règlement graphique est donc modifié compte tenu des justifications avancées précédemment.

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



5.4 Impact de la modification

Compte tenu de la délimitation fine de la zone Ua et de la zone Ux sur le secteur de la Gare d'Aubazine, la réduction de la bande de recul vers l'Ouest aura une incidence très faible sur les droits à construire. Seule l'entreprise de construction de chalets bois tirera avantage de la réduction de ce retrait, d'autant plus qu'un permis de construire a été délivré sur cette emprise afin qu'elle puisse développer son activité. Cette dernière fait partie intégrante du caractère d'espace urbanisé de ce secteur, comme peuvent l'être plus à l'Est les entreprises « Cartonnage d'Aubazine » et « La Noix Gaillarde ».

De plus, le flanc Nord de la RD 1089 reste difficilement constructible du fait de la topographie ainsi que du classement en zone N des parcelles non bâties.

Ainsi, la présente modification n'aura pas un impact négatif sur la sécurité, le paysage, la qualité architecturale et de l'urbanisme ou encore les nuisances.

6 Conclusion

La présente modification simplifiée consistant à :

1 Permettre la réalisation d'extensions et d'annexes liées aux constructions à usage d'habitation en zone A et N ;
2 Identifier des bâtiments agricoles supplémentaires susceptibles de changer de destination en zone A ;
3 Rectifier une erreur matérielle relative à la délimitation du recul de 75 mètres instauré le long de la RD 1089 sur le secteur de la Gare d'Aubazine (Loi Barnier).

n'aura que très peu d'incidences sur les milieux naturels de la commune.

En effet, pour le 1er point, la possibilité de réaliser des extensions et annexes en zone A et N est fortement encadré par une combinaison de règles relatives à la hauteur, la densité, l'implantation et l'emprise de ces constructions. Elles ne viendront pas générer de mitage. Le nombre d'habitations présentes en zone A et N est également réduit sur la commune.

Dans le cadre du 2nd point, l'identification de 17 bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination en zone A avait déjà été réalisée dans le PLU. La modification simplifiée permet l'ajout de 13 bâtiments qui n'avaient pas été recensés précédemment. Il s'agit ainsi à ces bâtiments de pouvoir se transformer en habitation notamment et ainsi assurer leur pérennité.

Enfin, dans le dernier point, cette rectification matérielle permettre d'assurer une cohérence sur la définition de la bande de retrait de 75 mètres le long de la RD 1089, hors des espaces urbanisés. Elle permettra surtout à l'entreprise CSC CONSTRUCTION de pouvoir se développer.

Groupe
DEJANTE INFRA