COMMUNE DE SAINT-LÉONARD DE NOBLAT (87)

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE SYNTHÈSE POUR EXAMEN PAR LA CDPENAF

GEOSCOPE Ingénierie des territoires

Août 2019 - M15-06

SOMMAIRE

I. Contexte réglementaire 5

II. Volet « STECAL » 7

A. La zone Nh d'Augère 7

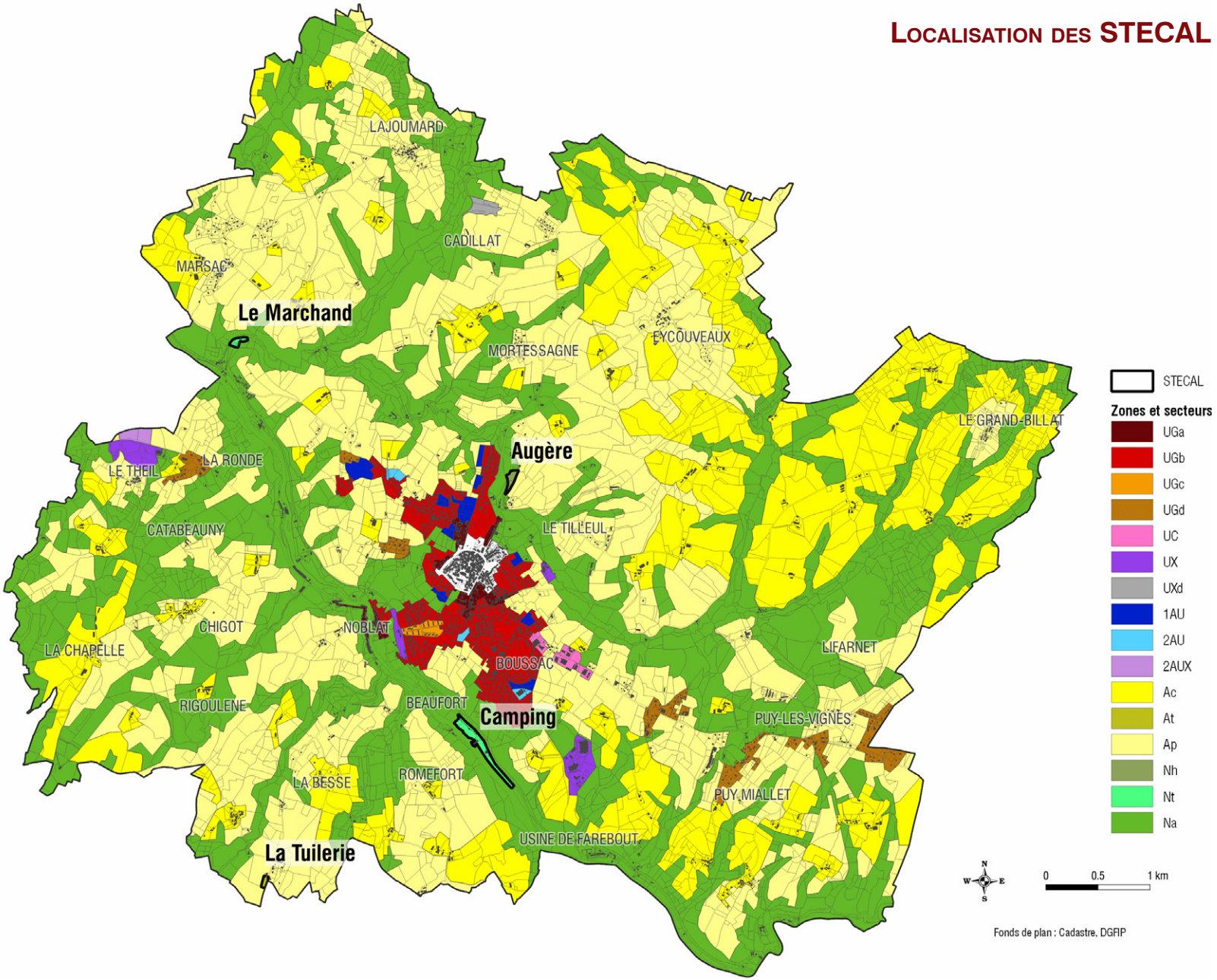
B. La zone Nt du camping 9

C. La zone Nt de chez le Marchand 11

D. La zone At de la Tuilerie 13

III. Volet annexes et extensions en zone A et N 14

LOCALISATION DES STECAL

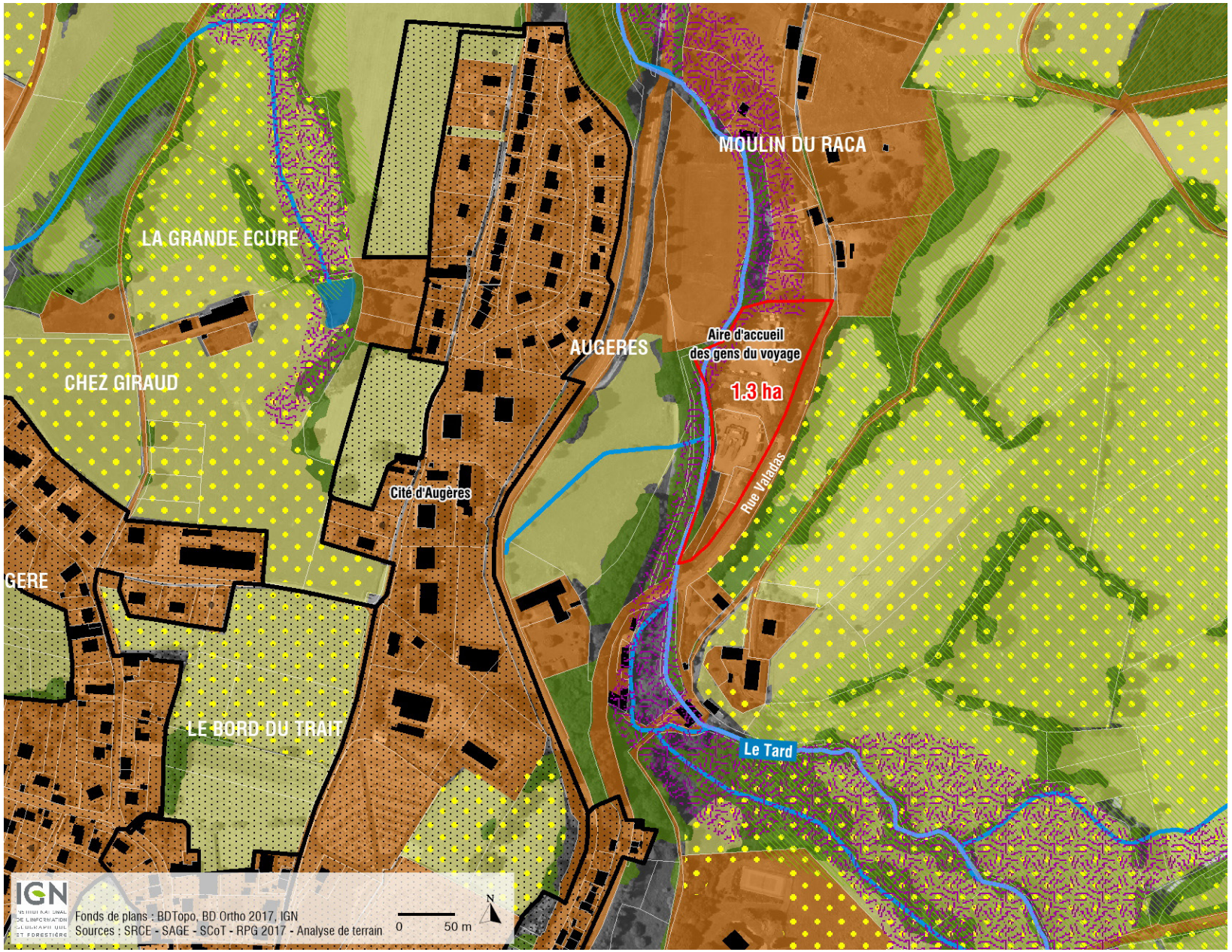


I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'article L 151- 13 du code de l'urbanisme précise que des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être délimités à titre exceptionnel dans les zones naturelles, agricoles et forestières après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sont concernées ici : la zone Nh de l'aire d'accueil des gens du voyage, les zones Nt du camping et du Pénitent, et la zone At de la Tuilerie.

L'article L 151- 12 du code de l'urbanisme stipule par ailleurs qu'en zones agricoles, naturelles et forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cependant, il précise également que les dispositions du règlement écrit concernant les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



STECAL (et surface)

Zones du PLU

U et 1AU

2AU

Occupation du sol

Espaces urbanisés

Espaces boisés

Espaces agricoles

Réservoirs de biodiversité

des milieux aquatiques

des milieux humides (protégés)

des milieux boisés

des milieux bocagers

Corridors écologiques

de la trame bleue

Enjeux agricoles

Parcelle déclarée en 2017

II. VOLET « STECAL »

A. La zone Nh d'Augère

Superficie totale du STECAL : 1,3 ha
Extension : 0 ha

1. Situation

Le STECAL est localisé à la sortie nord de l'agglomération entre le Tard et la rue Valadas.

2. Caractère exceptionnel

Il s'agit de parcelles communales sur lesquelles sont implantées au sud la déchetterie et au nord l'aire d'accueil des gens du voyage. Des constructions ou installations pourraient être nécessaires afin d'améliorer l'accueil des gens du voyage.

3. Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

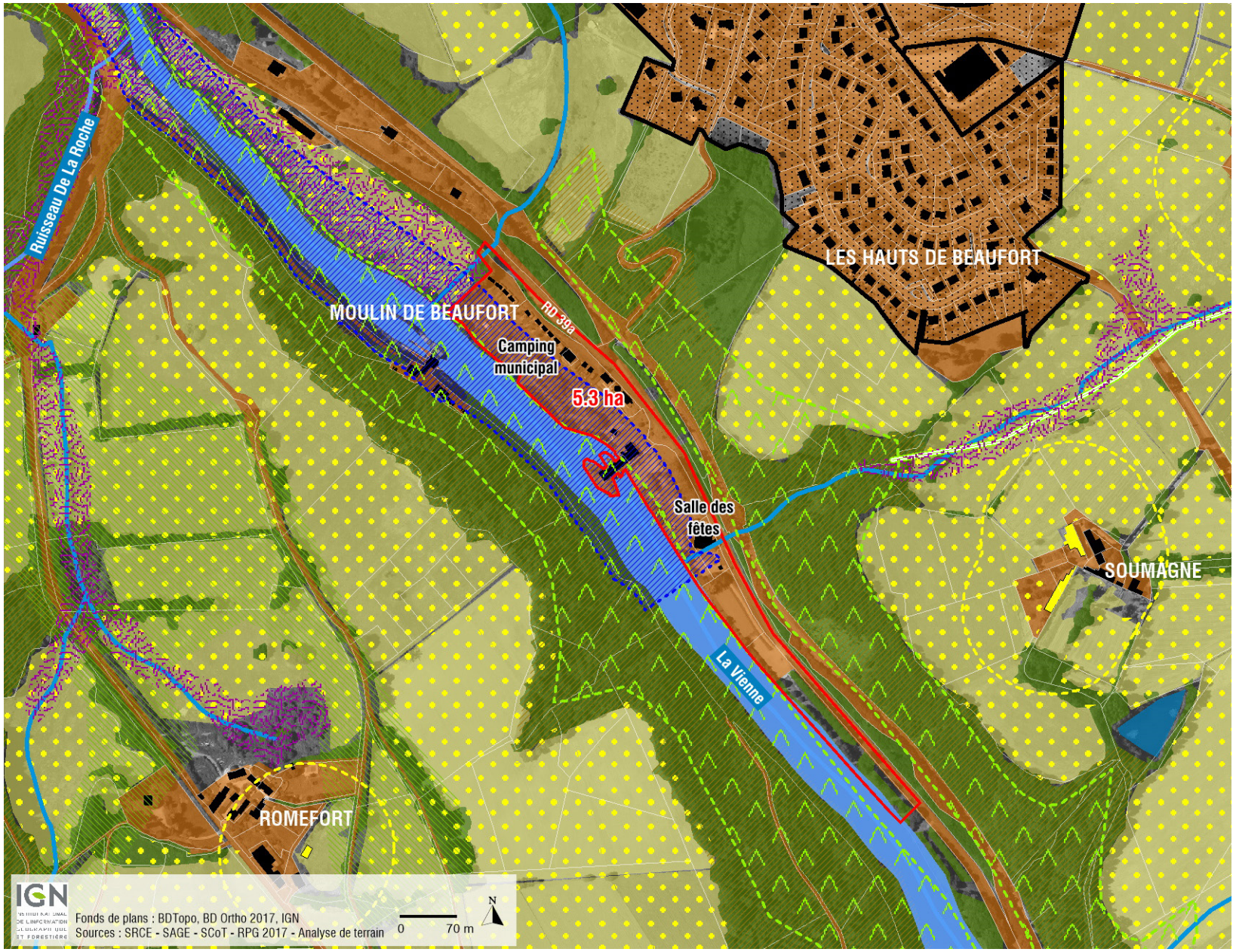
L'aire d'accueil des gens du voyage (aire de petit passage), d'environ 5000 m², est constituée d'une surface enrobée sur presque 3000 m², le reste étant constitué d'espace vert peu qualitatif. Le site est par ailleurs bordé d'une haie arborée dense sur toutes ses limites sauf au sud au contact avec la déchetterie.

La zone Nh n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Le secteur concerné est déjà totalement artificialisé : il s'agit d'un parking revêtu. Le STECAL n'implique aucune consommation d'espace agricole ou naturel.

Quant à la ripisylve du Tard, elle est protégée au titre d'élément linéaire participant aux continuités écologiques.

Aire d'accueil existante au nord du STECAL

Déchetterie, au sud du STECAL



STECAL (et surface)

Zones du PLU
- U et 1AU
- 2AU

Occupation du sol
- Espaces urbanisés
- Espaces boisés
- Espaces agricoles

Réservoirs de biodiversité
- des milieux aquatiques
- des milieux humides (protégés)
- des milieux boisés
- des milieux bocagers

Corridors écologiques
- de la trame verte
- de la trame bleue
- Site Natura 2000

Enjeux agricoles
- Bâtiment agricole
- Périmètre de 100 m
- Parcelle déclarée en 2017

Risque
- Zone inondable

B. La zone Nt du camping

Superficie totale du STECAL : 5,3 ha
Extension : 0 ha

1. Situation

Le STECAL est localisé en bord de Vienne, au sud de l'agglomération le long de la RD 39a.

2. Caractère exceptionnel

L'économie touristique fait pleinement partie de l'économie générale de la commune. Le projet consiste à conforter les activités du camping municipal, notamment par l'implantation de HLL sur quelques emplacements libres.

3. Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

La zone Nt autorise les constructions et aménagements nécessaires aux campings à condition que : le nombre de construction soit limité à 3/ha maximum, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions soit de 150 m²/ha maximum ; ce qui limite fortement les possibilités d'urbanisation.

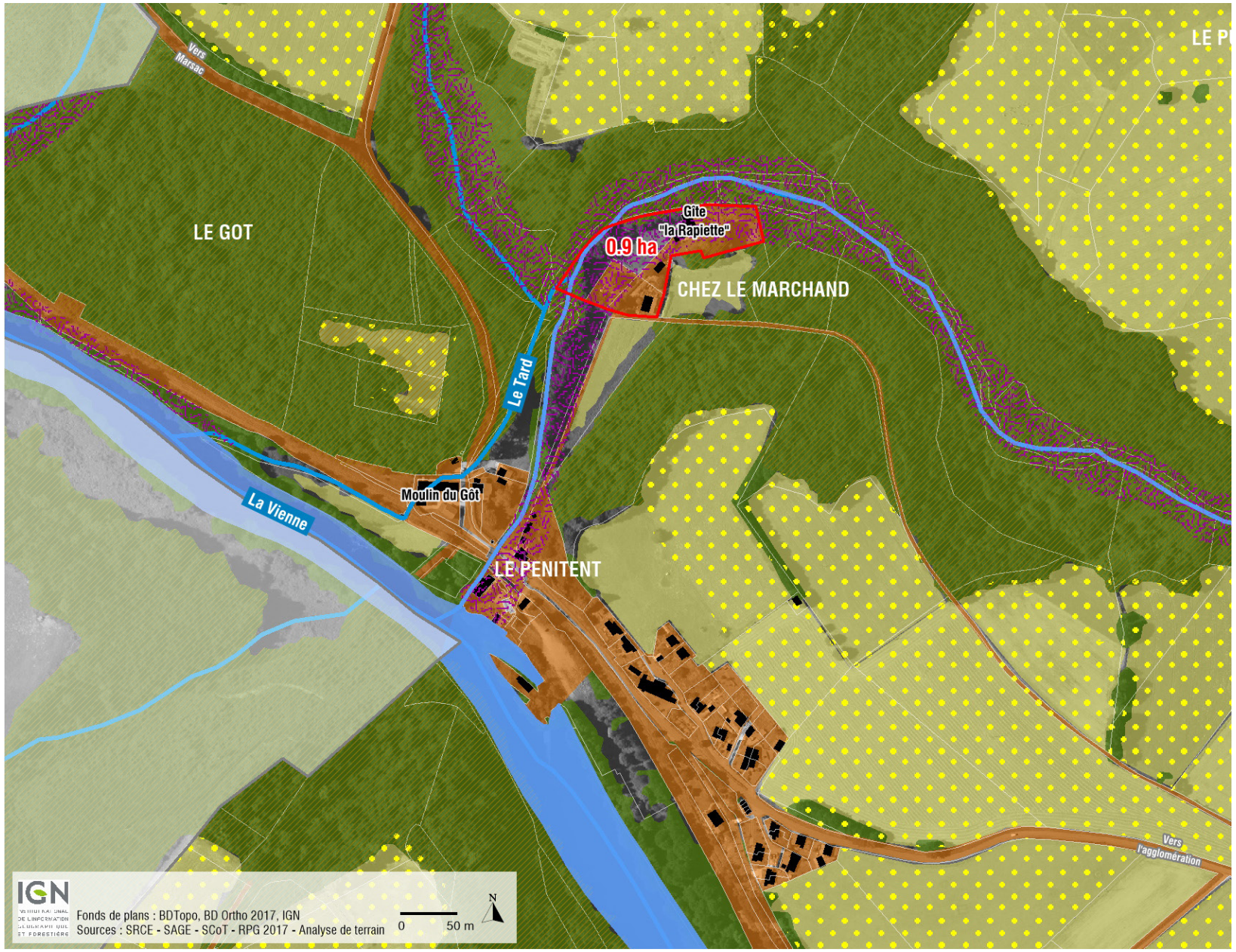
Le site est déjà entièrement occupé par les activités du camping et la salle des fêtes : accueil, emplacements (libres et HLL), parkings, aires de jeux, salle des fêtes... Le STECAL n'implique donc aucune consommation d'espace agricole.

La partie la plus proche de la Vienne est inscrite en zone inondable où le règlement du PPRi s'applique et les constructions nouvelles sont interdites. Les éventuelles HLL ne pourront s'implanter qu'en partie haute à proximité de la RD 39a.

Enfin, le STECAL est bordé par le site Natura 2000 Haute vallée de la Vienne. Les espèces concernées dont la conservation est d'intérêt communautaire sont liées aux habitats forestiers de versants boisés et aux habitats humides liés à la Vienne. Le projet n'aura pas d'impact dans la mesure où la capacité d'hébergement totale du camping n'augmentera pas.

Emplacements du camping : mobil home au premier plan et emplacements libre à l'arrière

Espace de pique nique et de promenade le long de la Vienne en partie sud du STECAL



STECAL (et surface)

Zones du PLU

U et 1AU

2AU

Occupation du sol

Espaces urbanisés

Espaces boisés

Espaces agricoles

Réservoirs de biodiversité

des milieux humides (protégés)

des milieux boisés

des milieux bocagers

Corridors écologiques

de la trame bleue

Enjeux agricoles

Parcelle déclarée en 2017

C. La zone Nt de chez le Marchand

Superficie totale du STECAL : 0,9 ha
Extension : 0 ha

1. Situation

Le STECAL est localisé en rive gauche d'un petit affluent de la Vienne qui se jette dans celle-ci quelques 300 m en aval, juste en amont du Moulin de Gôt.

2. Caractère exceptionnel

L'économie touristique fait pleinement partie de l'économie générale de la commune. Le projet touristique consiste ici à permettre la construction de quelques nouveaux gîtes sur un site qui en comprend déjà un.

Ces nouveaux gîtes peuvent être construits au sein des 3000 m² encore libres du jardin d'agrément de cette propriété.

3. Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

La zone Nt autorise les constructions et aménagements nécessaires aux gîtes à condition que : le nombre de construction soit limité à 3/ha maximum, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions soit de 150 m²/ha maximum ; ce qui limite fortement les possibilités d'urbanisation.

Le secteur concerné est déjà urbanisé : il s'agit d'une propriété privée occupée par quelques constructions comprenant deux maisons d'habitation, dont l'une dispose de gîtes, et de quelques annexes. Le STECAL n'implique donc aucune consommation d'espace agricole.

Le site borde un petit affluent de la Vienne, et l'inventaire des zones humides réalisé pour le SAGE Vienne signale la présence de prairies humides naturelles à joncs au niveau du jardin d'agrément de l'habitation et des boisements à forte naturalité le long du cours d'eau. La prairie humide est dans les faits limitée aux abords de la ripisylve (photo du haut), la grande majorité du jardin d'agrément étant un prairie fauchée ou pâturée par des poneys.

Le gîte existant et ses abords (source : propriétaire, site des Gîtes de France)

STECAL (et surface)

Zones du PLU

U et 1AU

2AU

Occupation du sol

Espaces urbanisés

Espaces boisés

Espaces agricoles

Réservoirs de biodiversité

des milieux aquatiques

des milieux humides (protégés)

des milieux bocagers

Corridors écologiques

de la trame verte

de la trame bleue

Enjeux agricoles

Parcelle déclarée en 2017

D. La zone At de la Tuilerie

Superficie totale du STECAL : 0,5 ha
Extension : 0,35 ha

1. Situation

Le STECAL est localisé à l'extrémité sud de la commune au sein du hameau élémentaire de la Tuilerie. Ce hameau comprend quelques habitations anciennes et des plus récentes le long de la voie communale, ainsi qu'une ancienne tuilerie dont la cheminée est encore en place.

2. Caractère exceptionnel

L'économie touristique fait pleinement partie de l'économie générale de la commune. Le projet touristique consiste ici à permettre la construction de quelques nouveaux gîtes sur un site qui en comprend déjà un doté par ailleurs d'une piscine.

Ces nouveaux gîtes peuvent être construits au sein d'une prairie de 3500 m² attenante à la propriété.

3. Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

La zone At autorise les constructions et aménagements nécessaires aux gîtes à condition que : le nombre de construction soit limité à 3/ha maximum, l'emprise au sol cumulée des nouvelles constructions soit de 150 m²/ha maximum ; ce qui limite fortement les possibilités d'urbanisation.

La partie en extension est occupée par une prairie qui ne fait pas l'objet d'une déclaration à la PAC. Elle est en revanche bordée au sud par une prairie temporaire et à l'ouest par des cultures annuelles (source : RPG 2017). Si le STECAL n'implique pas directement une consommation d'espace agricole, il implique cependant la consommation de 3500 m² de prairie fauchée ou tondue ; et pourrait participer au recul des épandages dans les parcelles agricoles qui le jouxtent.

Le gîte existant (source : propriétaire, site des Gîtes de France)

La partie en extension sur une prairie non déclarée au RPG en 2017

La parcelle libre est en limite avec un corridor écologique de la trame bocagère que la construction de 2 ou 3 gîtes ne remettra pas en question.

III. VOLET ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONE A ET N

A l'échelle de la parcelle comprenant une maison d'habitation, les extensions et la construction d'annexes sont autorisées en zones A et N dans les conditions suivantes :

- Pour les extensions des habitations existantes :
  - l'emprise au sol autorisée ne peut pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m² de surface au total ;
  - la hauteur maximale est d'un étage sur rez de chaussée (R+1+combles ou attique).
- Pour les annexes :
  - l'emprise au sol (hors piscines) est limitée à un seul niveau et à 50 m² maximum de surface par bâtiment. Pour les abris de jardins cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment. Le nombre d'annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum ;
  - intégralement localisées à moins de 20 m de la construction principale. La distance est portée à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour les animaux.
  - la hauteur maximale est limitée à celle du bâtiment principal.