

Envoyé en préfecture le 15/12/2023

Reçu en préfecture le 15/12/2023

Publié le

ID : 087-218716108-20231212-D2023_089-DE

NOV.-23



REVISION ALLEGEE 1

Reclassement de parcelles classées en zone Ap en zone Ac

REVISION N°1 DU PLU



**ECO
SAVE**

BUREAU D'ÉTUDES
CABINET D'AUDIT JURIDIQUE

Société d'Action et
de Veille Environnementale
ESTER Technopole
Immeuble Antarès - BP 56959
22 rue Atlantis - 87069 Limoges Cedex
T. +33 (0)5 55 35 01 38
E. ecosave@orange.fr
www.ecosave.fr

SOMMAIRE

PROCEDURE ET NATURE DU PROJET	2
CHOIX DE LA PROCEDURE	2
PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE	2
PHASAGE DE LA PROCEDURE	3
NATURE DU PROJET	3
CONTEXTE DE L'EVOLUTION DU PLU	3
MODIFICATIONS ENVISAGEES DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE ST LEONARD DE NOBLAT	4
COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU PADD	6
COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DU SCOT	6
ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET EVALUATION DES INCIDENCES	8

PROCEDURE ET NATURE DU PROJET

CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de St Leonard de Noblat a été approuvé le 30 Septembre 2021.

L'approbation du PLU a fixé le règlement graphique. Il apparait aujourd'hui nécessaire de modifier certaines limites de zones afin de permettre la réalisation de projets d'intérêt général.

PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE

Le projet envisagé répond aux critères établis par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme qui estime que « Le Plan Local d'Urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération (EPCI) ou la commune décide :

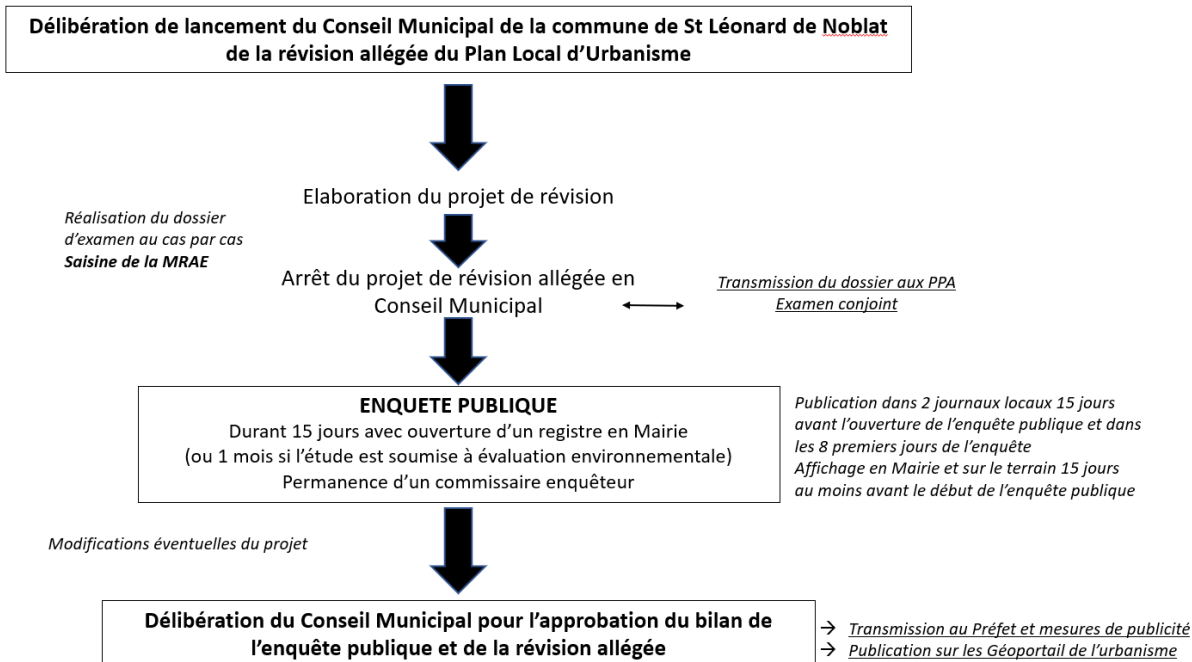
- 1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3. Soit de réduire une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, 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 ;
- 5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

Le projet d'évolution du PLU de la commune de St Léonard de Noblat ne change pas les orientations générales du PADD. En revanche, il modifie les limites de deux sous-secteurs de la zone Agricole. Par conséquent, la commune a souhaité mener une procédure de révision dite allégée du PLU par délibération en date du 13 avril 2023.

La révision allégée n°1 du PLU porte sur le point suivant :

- Déclassement d'une partie de la parcelle cadastrée section F numéro 473 classée au PLU en zone AP en zone Ac afin de permettre la réalisation de nouveaux bâtiments agricoles.

PHASAGE DE LA PROCEDURE



NATURE DU PROJET

CONTEXTE DE L'EVOLUTION DU PLU

Le PLU de la commune de St Léonard de Noblat, a été approuvé en 30 Septembre 2021. Il n'a fait l'objet d'aucune modification jusqu'à maintenant.

Cependant, après plusieurs mois d'utilisation et d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, la commune souhaite faire évoluer certaines limites de zones afin de permettre la réalisation de projets économiques.

Pour rappel, le règlement écrit du PLU de Saint Léonard de Noblat encadre les zones suivantes : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Elles sont ensuite déclinées en secteurs comme suit :

- Zones Urbaines – Zone U
 - UG – zone urbaine générale (où toutes les destinations de constructions sont autorisées) à l'exception de celles susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage. Elle comprend 4 sous-secteurs : UGa, UGb, UGc et UGd ;
 - UC – secteur à vocation de commerces et services de grandes surfaces
 - UX – zone urbaine réservée aux activités industrielles et artisanales susceptibles de générer des risques ou des nuisances pour le voisinage. Elle comprend un secteur UXd où seuls sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- Zones à urbaniser – Zone AU
 - 1AU – zone à urbaniser ouverte à vocation mixte résidentielles
 - 2AU – zone à urbaniser fermée

- 2AUX – zone urbaine fermée réservée aux activités industrielles et artisanales
- Zones naturelles – Zones N : zone naturelle où les nouvelles constructions sont d’une manière générale interdites à quelques exceptions suivant les vocations.
 - Na – secteur naturel ordinaire où sont autorisés les annexes et extensions des maisons existantes, les équipements techniques,
 - Nh – secteur résidentiel en zone naturelle (accueil des gens du voyage)
 - Nt – secteur naturel de loisirs et tourisme
- Zones agricoles – Zone A
 - Ac – secteur agricole où toutes les constructions et installations nécessaires à l’activité agricole sont autorisées
 - Ap – secteur à vocation agricole et constructibilité limitée
 - At – secteur à vocation agricole et touristique.

En zone Agricole, la construction de nouveaux bâtiments agricoles n’est pas possible dans l’ensemble des sous-secteurs. La zone Ap est une zone agricole où la constructibilité est limitée aux constructions et installations nécessaires à l’activité agricole à condition qu’elles soient légères et démontables. Seules les zones Ac permettent l’installation de nouveaux bâtiments agricoles.

MODIFICATIONS ENVISAGEES DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE ST LEONARD DE NOBLAT

Les enjeux et préconisations dans le diagnostic du PLU démontrent que l’importance de l’activité agricole au sein du projet de PLU se situe à deux niveaux :

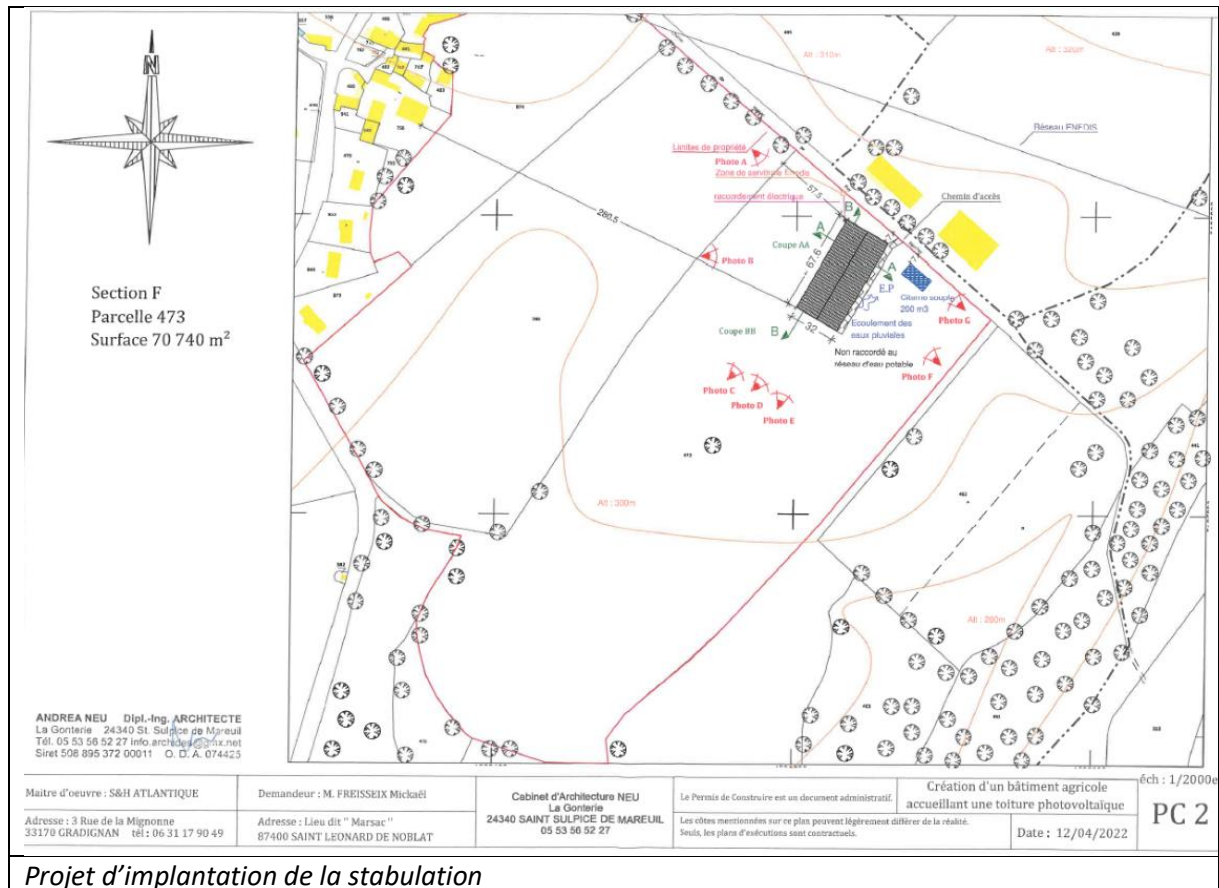
- la contrainte réglementaire à protéger les terres agricoles au maximum de toute consommation d’espace,
- l’entretien des paysages.

Lors de l’élaboration du PLU, les exploitants agricoles avaient été interrogés sur leur fonctionnement, leurs projets éventuels et leur pérennité. Un tiers d’entre eux avait affirmé avoir des besoins en bâtiments. Leurs projets avaient ainsi été intégrés au document par un zonage précis des villages agricoles. Quatre années se sont écoulées depuis ce travail de recensement et de nouveaux projets en lien avec les exploitations agricoles présentes sur le territoire, émergent.

La présente modification reprend ces préconisations dans le sens où seulement une zone spécifique de 4,35 ha sera modifiée de Ap à Ac afin de permettre à l’exploitant agricole présent dans le village de Marsac d’évoluer. Aujourd’hui ce jeune exploitant, installé depuis 3 ans en élevage bovin, a son exploitation agricole dans le village. Il ne peut envisager d’agrandir ou de construire de nouveaux bâtiments agricoles dans le village car il doit respecter la règle de réciprocité. Il doit donc envisager tous ces projets en dehors des espaces urbanisés.

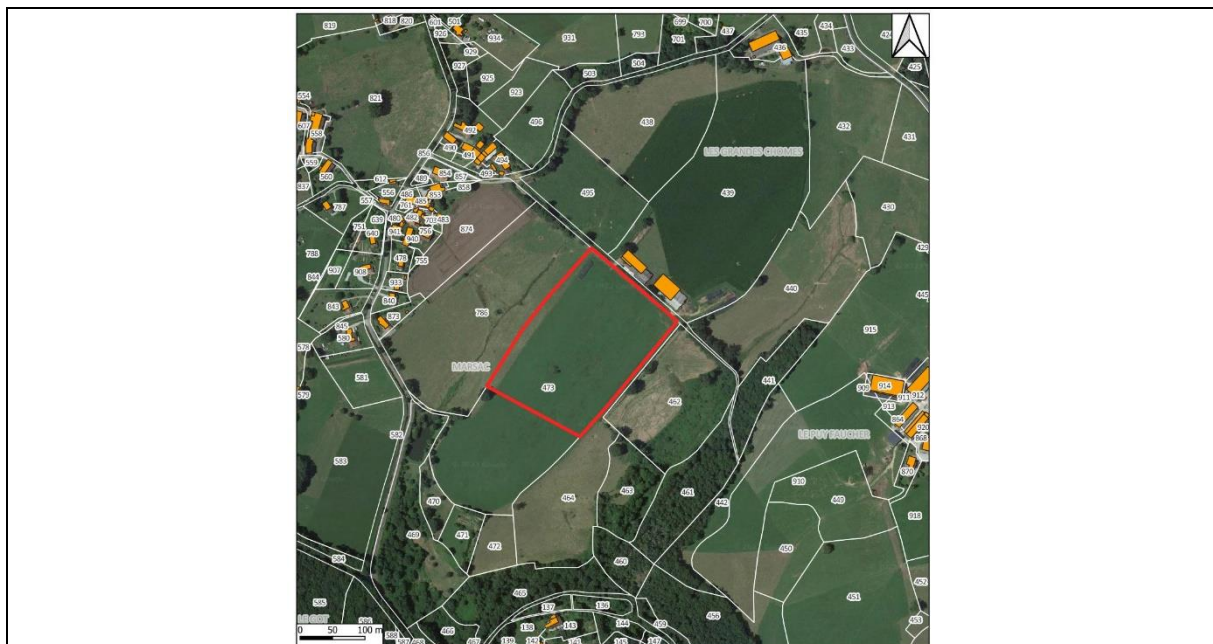
A très court terme, le projet de l’exploitant agricole consiste en la construction d’un bâtiment de 2 112 m² destiné à abriter les animaux dans les normes attendues et de stocker du fourrage. Ce bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture.

Dans un second temps, en 2024-2025, il a en projet la construction, toujours sur la même parcelle, d'un ou deux bâtiments destinés à abriter des poules pondeuses. Ce second projet sera réalisé afin de diversifier l'activité de l'exploitation agricole et ainsi la pérenniser dans le temps.



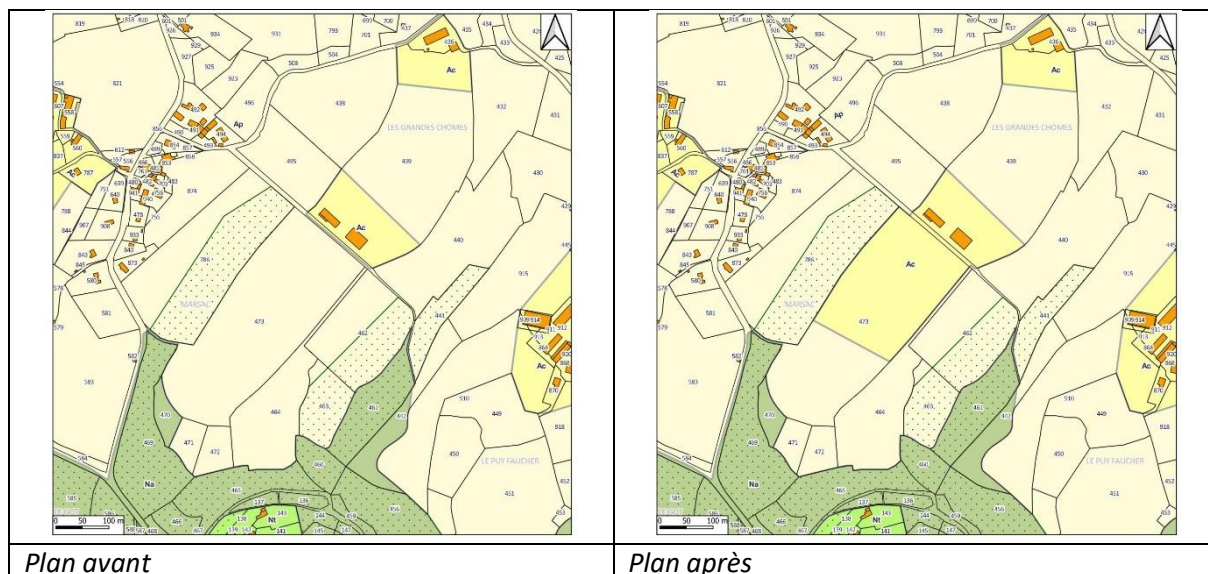
Projet d'implantation de la stabulation

Le projet de modification du zonage ne reprend qu'une partie de la parcelle F 473 à hauteur de 43 570 m².



Superficie de la parcelle concernée par le changement de zone.

C'est afin de permettre la concrétisation de ces projets que les élus ont souhaité modifier le règlement graphique du PLU.



Compatibilité du projet avec les objectifs du PADD

Le PADD de la commune de St Léonard de Noblat est construit autour de 3 axes structurants :

- Conforter les proximités
- Protéger la nature et les paysages
- Protéger l'agriculture

La révision allégée proposée répond à l'axe 3 du PADD à savoir l'objectif de protection de l'agriculture.

Compatibilité du projet avec les objectifs du SCOT

Si les évolutions du PLU se doivent de répondre aux objectifs définis dans le PADD, elles doivent assurer la compatibilité du document avec les documents de normes supérieures et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La révision générale du SCoT de l'agglomération de Limoges a été approuvée en 2021, fixant des objectifs pour le territoire qu'il couvre.

Les évolutions du PLU de la commune de St Léonard de Noblat présentées dans ce document permettent de se rapprocher des objectifs définis par le SCoT approuvé en 2021. Celui-ci définit entre autres comme objectif d'optimiser les ressources économiques locales en confortant les capacités productives des activités agricoles et sylvicoles (objectif n°4 de l'axe 1 sur l'attractivité des territoires).

La révision du règlement graphique permettant le développement et ainsi la pérennisation d'une exploitation agricole répond pleinement à l'orientation n°23 qui préserve, à travers les documents d'urbanisme locaux, les espaces agricoles et leurs capacités productives en garantissant la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles.

Le fait que le projet soit équipé en panneaux photovoltaïques répond également à l'objectif 21 du DOO à savoir la réduction de l'empreinte écologique du territoire.

ANALYSE ENVIRONNEMENTALE ET EVALUATION DES INCIDENCES

Modifications Etude des effets	Reclassement d'une partie de la parcelles F473 classées actuellement en zone Ap en zone Ac	
	Enjeux liés à la modification	Evaluation de l'incidence de la modification
Paysage et patrimoine		
<i>Paysage</i>	<p>La construction proposée adopte une simplicité de volume employée couramment pour ce type de construction.</p> <p>La construction projetée ne génère pas de mouvements de terrain, elle cherche à épouser au maximum le terrain existant.</p> <p>Les bardages extérieurs seront en bac acier de couleur beige non brillant.</p>	Incidence faible sur les paysages
<i>Patrimoine</i>	Pas de patrimoine localisé dans le secteur d'étude	Pas d'incidence
Milieus naturels et biodiversité		
<i>Préservation de la faune et la flore</i>	<p>La parcelle concernée par le projet est une parcelle agricole de prairie pâturée. Il n'y aura pas de suppression de boisement. L'accès à la parcelle est déjà existant, il n'y aura pas de suppression de haie.</p> <p>Le secteur est déjà utilisé pour de l'activité agricole (bâtiments présents de l'autre côté du chemin), il n'y aura pas de perturbations nouvelles du secteur.</p>	<p>Incidence très faible sur la faune</p> <p>Incidence très faible à non significative sur la flore</p>
<i>Zones humides</i>	Pas de zone humide dans le secteur concerné par le projet de reclassement (pas de végétation caractéristique et aucune zone de mouillère connue)	Pas d'incidence
<i>Préservation de la biodiversité</i>	L'activité agricole est déjà présente sur le secteur. Aucun milieu sensible n'est touché par le projet de construction. Les équilibres biologiques ne seront pas mis à question.	Pas d'incidence
<i>Préservation des espaces naturels protégés</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Risques naturels	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence

Modifications Etude des effets	Reclassement d'une partie de la parcelles F473 classées actuellement en zone Ap en zone Ac	
	Enjeux liés à la modification	Evaluation de l'incidence de la modification
Cycle de l'eau		
<i>Eaux de surface</i>	Les eaux de toiture seront infiltrées. Les aires dédiées aux animaux sont intégralement couvertes (les eaux de pluie ne seront pas souillées). La partie stabulation sera menée sur aire paillée intégrale (pas d'effluents de ferme liquides à gérer).	Pas d'incidence
<i>Eaux souterraines</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
<i>Approvisionnement en eau potable</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Gestion de l'assainissement	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
<i>Sols</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
<i>Sous-sol</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Energie		
<i>Consommation d'énergie</i>	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
<i>Production d'énergie</i>	Le projet de construction prévoit l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture.	Incidence positive
Gestion des déchets	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Emissions de gaz à effet de serre	Le projet prévoit un volet production d'énergie renouvelable.	Incidence positive
Qualité de l'air	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Risques technologiques	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Bruit / Calme	Le site du projet est à plus de 100 mètres de tout tiers. Cet éloignement permet de s'assurer de l'absence d'incidence lié au bruit sur les tiers.	Pas d'incidence
Changement climatique	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence
Santé des populations	Pas d'enjeu lié à la modification	Pas d'incidence

Envoyé en préfecture le 15/12/2023
Reçu en préfecture le 15/12/2023
Publié le
ID : 087-218716108-20231212-D2023_089-DE