



Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative - Examen au cas par cas d'une évaluation environnementale

Révision à objet unique n°1 - Création d'un centre de soins et de bien être

SOMMAIRE

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET OBJET DE LA RÉVISION	5
II. PRÉSENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL	7
III. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON ENVIRONNEMENT	13
IV. MODIFICATION DU PLU	17
V. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	20

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET OBJET DE LA RÉVISION

La commune de Peyrat-le-Château a approuvé son PLU le 15 février 2019. Celui-ci a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La procédure de cette première évolution du PLU est décidée par délibération du 26 mars 2021. Les modalités de la concertation sont détaillées dans la délibération du 28 mai 2021.

La commune est :

- concernée par la loi montagne ;
- concernée par la loi littoral ;
- concernée par la règle d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT opposable ;
- inscrite dans le Parc naturel régional Millevaches en Limousin ;
- intersectée du site Natura 2000 :
 - le site de la directive « Oiseaux » *Plateau de Millevaches* (FR7412003),
 - le site de la directive « Habitats, faune, flore » *Landes et zones humides autour du lac de Vassivière* (FR7401145).

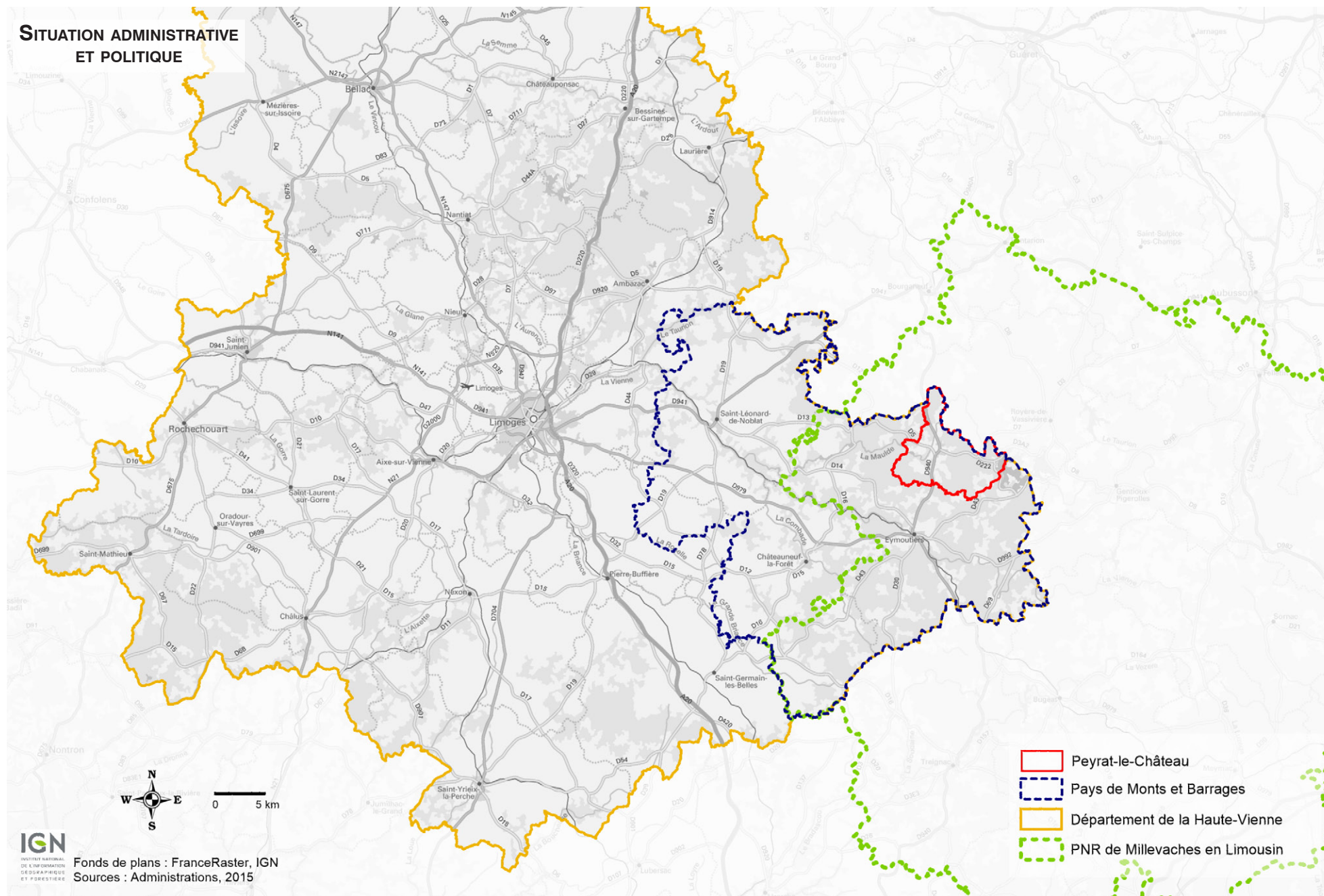
Le PLU opposable a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de la révision générale approuvée le 15 février 2019.

La révision a uniquement pour objet de réduire une zone agricole (Ap) sur 1 800 m² au profit de la zone UGc pour permettre l'installation d'un centre de soins et de formation autour de la médecine douce et du bien-être.

En conséquence, l'évolution du PLU est effectuée suivant une procédure de révision allégée (article L153-34) pour reclasser une partie de zone Ap en zone UGc, et implique une demande de dérogation à l'article L.122-5 du code de l'urbanisme au titre de l'article L.122-7 du même code.

Le présent document constitue la notice explicative pour cette première révision allégée (RS1) et le dossier de demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

Il vaut également notice pour un examen au cas par cas d'une évaluation environnementale par la MRAe.



II. PRÉSENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Sources :

- PLU opposable, 2018
- Site internet de l'INSEE, 2021
- Site internet de l'INPN
- Visite sur site, 2021

Peyrat-le-Château, d'une superficie de 5480 ha, est située en périphérie du département de la Haute-Vienne et limitrophe de la Creuse. Sa position au centre du Limousin l'éloigne des grandes aires urbaines régionales, excentrés (Limoges, Guéret, Brive-la-Gaillarde et Tulle), et par là même des grandes zones d'emplois, de services ou de commerces. En conséquence, elle subit, depuis la fin des années soixante, une baisse démographique continue, qui tend toutefois à se stabiliser sur la période la plus récente. La population passe sous le seuil des 1000 habitants en 2010, mais compte de nouveau 1013 habitants en 2017 et 1021 en 2018 grâce à une forte croissance du solde migratoire.

Avec 11 autres communes, Peyrat-le-Château fait partie de la communauté de communes des Portes de Vassivière. Elle est aussi membre du Parc Naturel Millevaches en Limousin et du Pays Monts et Barrages. Enfin, la commune adhère également aux syndicats Monts et Barrages et du Lac de Vassivière, ce qui lui permet de participer à la mise en œuvre

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017	2018
Population municipale	1594	1518	1294	1194	1081	1009	928	1013	1021

	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.1	-0.9	-1.7	1.8
- due au solde naturel en %	-0.9	-1.2	-0.8	-1.4
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.2	0.3	-0.9	3.1
Taux de natalité (‰)	7.1	7.3	8.4	6.4
Taux de mortalité (‰)	16.5	18.9	16.2	20.2

Source : INSEE

de politiques communes d'aménagement (développement touristique et économique, amélioration de l'habitat, valorisations des ressources et milieux naturels...).

Bordée à l'est par le Lac de Vassivière, la commune s'inscrit dans un relief de moyenne montagne où alternent puys qui culminent à presque 800 mètres d'altitude et alvéoles à 400 mètres d'altitude en moyenne. Elle est parcourue par la Maulde et son principal affluent de rive gauche, le Mazet.

La commune, à l'image de celles du Limousin, est une terre d'élevage (majoritairement bovin-allaitant), et si les espaces agricoles, comme souvent, sont en diminution, cela est davantage dû à l'extension jamais relâchée

du vaste domaine boisé qu'à une pression urbaine mesurée. En effet, Peyrat est riche d'une grande forêt, publique autant que privée, de bois d'œuvre et d'industrie - le taux de boisement est de 60%, contre 33% en moyenne en Limousin. Et ce grand massif forestier, localisé principalement à l'ouest du territoire communal, met en péril les espaces agricoles les plus remarquables et repérés par les réglementations liées aux sites Natura 2000 : ainsi, les landes et tourbières du Lac de Vassivière risquent-elles fort de disparaître par enfrichement. La protection de l'activité agricole et l'encouragement à des pratiques extensives de pâturages des espaces naturels les plus sauvages sont donc les priorités.

Mais ces vastes boisements, parfois anciens, et aujourd'hui encore relativement variés, sont également le cadre de riches réservoirs de

MILIEUX ÉCOLOGIQUES ET MISE EN PATRIMOINE

Parcelles fortement artificialisées

Ecosystèmes

- Boisement (Orthophoto IGN, 2014)
- Lande (CREN, 2001)
- Prairie permanente (RPG, 2012)
- Prairie temporaire (RPG, 2012)
- Culture fourragère (RPG, 2012)
- Autres parcelles agricoles hors RPG
- Plan d'eau
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau temporaire

Ecotones

- Zone humide (DREAL, 2005)

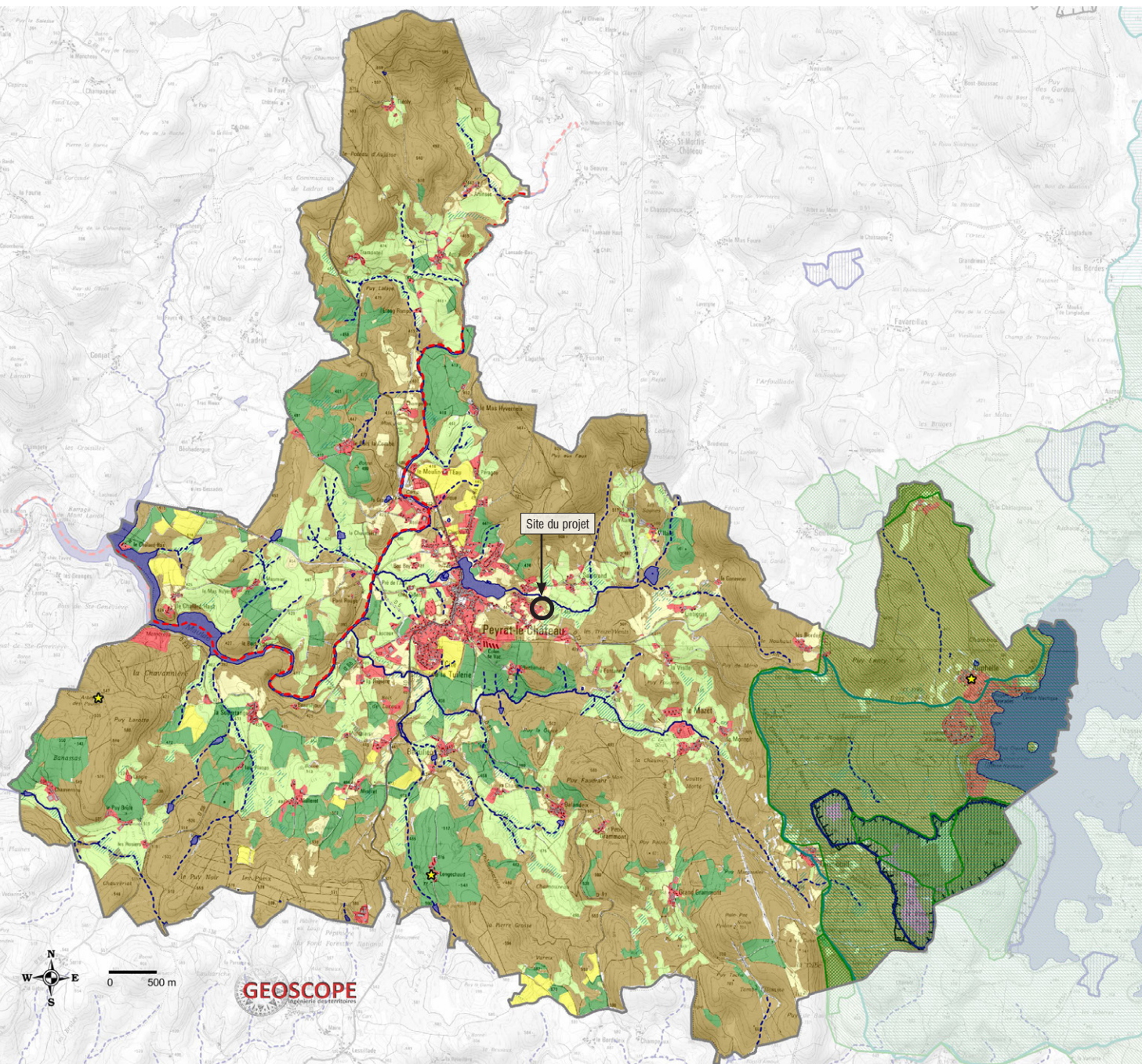
Inventaires et protections du patrimoine naturel

- Site Natura 2000 : ZPS
- Site Natura 2000 : ZSC
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- SIEM (PNR Millevaches)
- Rivière classée
- Arbre remarquable du Limousin

IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - Scan 25, IGN
Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2012
- CREN - DREAL - PNR

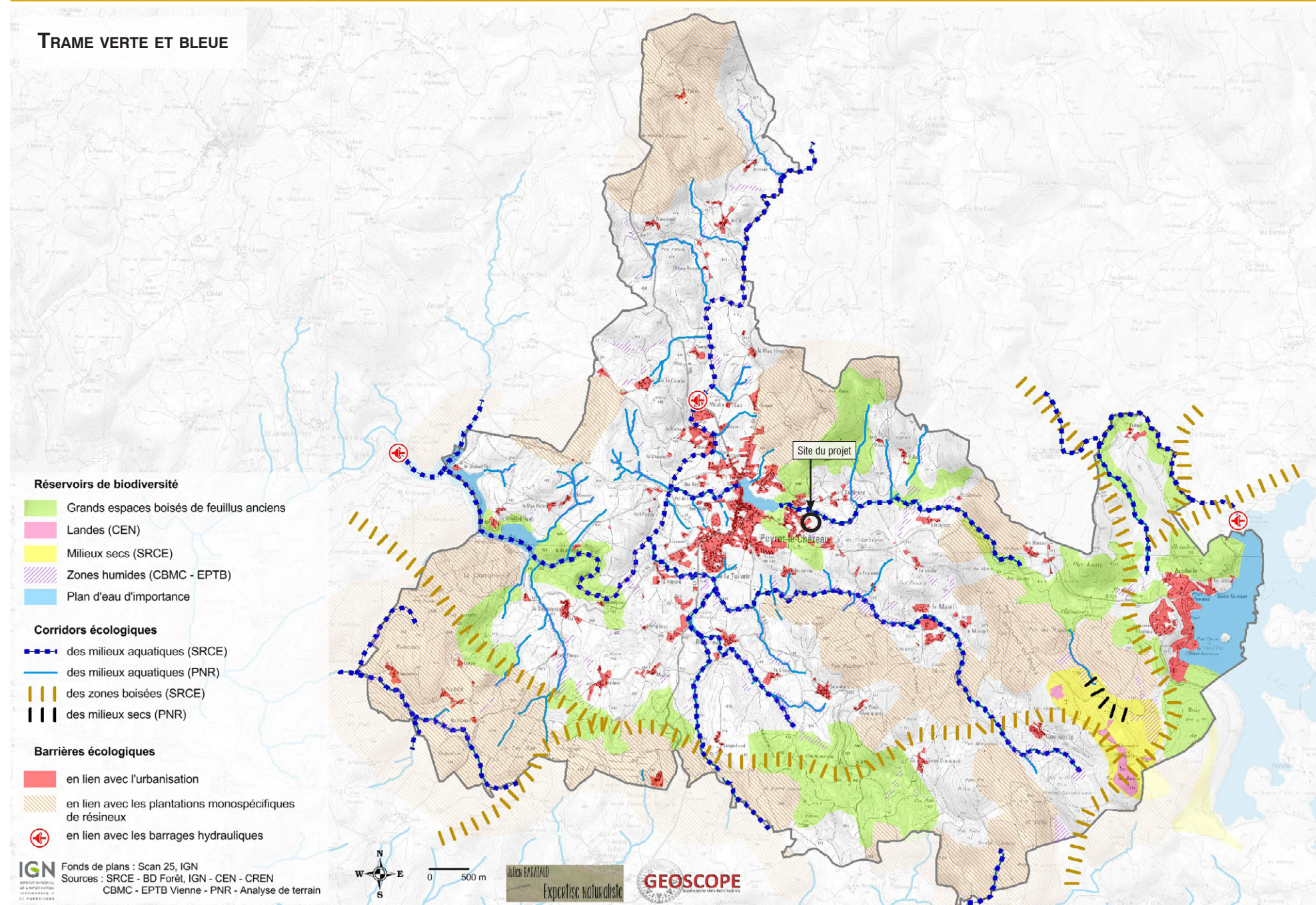


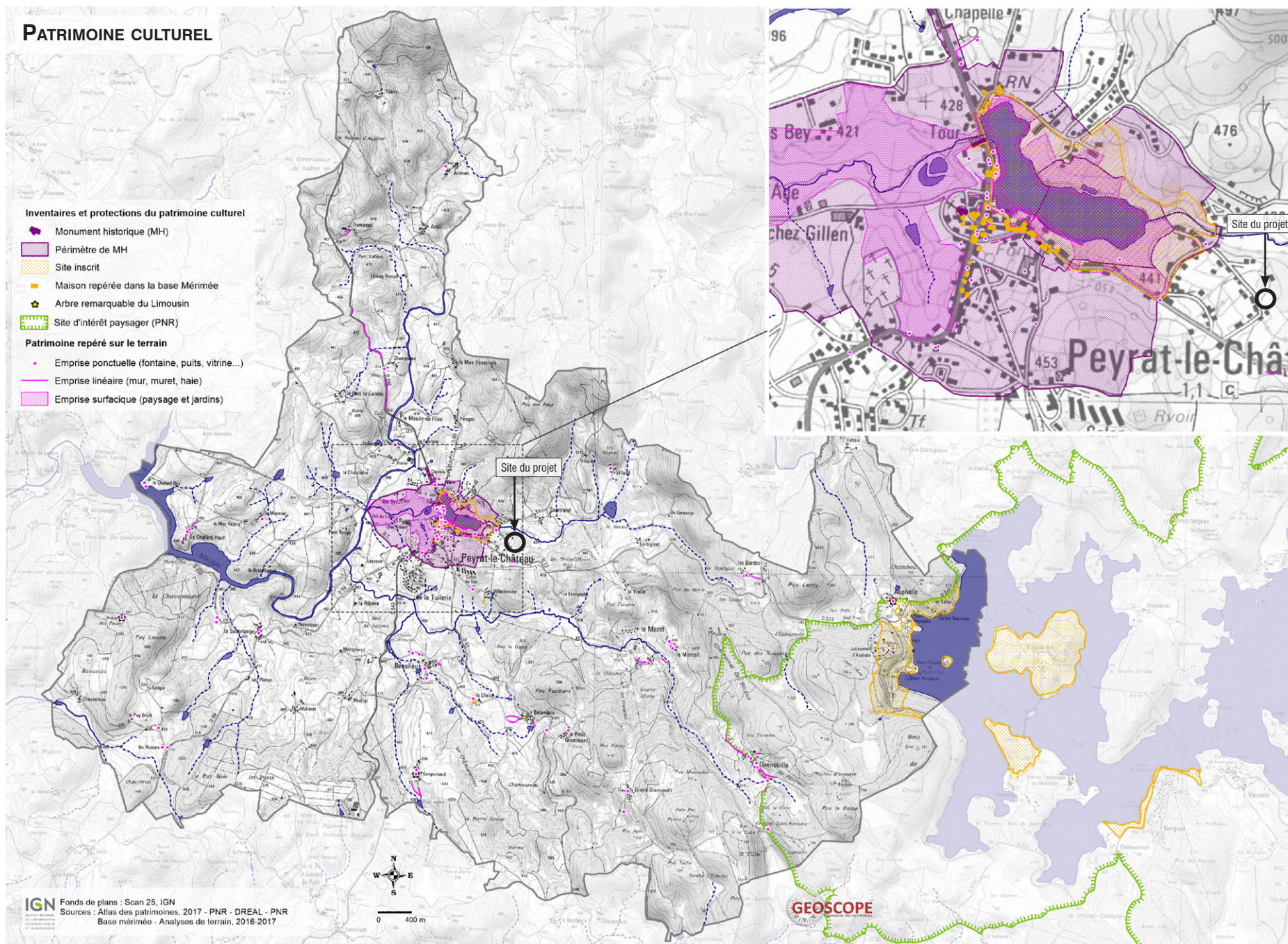
GEOSCOPE



Commune de Peyrat-le-Château (87) Révision allégée n°1 - Notice explicative

TRAME VERTE ET BLEUE





biodiversité qui constituent avec les corridors écologiques (zones humides, ripisylve de la Maulde en particulier) la Trame verte et bleue : notons là encore, que les risques de fragmentation de celle-ci sont plus liés aux extensions des forêts monospécifiques de douglas, pauvres en diversité, qu'à l'évolution urbaine, relativement peu éparpillée.

Trois grands types de milieux humides présents sur la commune revêtent un caractère important : les plans d'eau (étang du bourg et lac de Vassivière principalement), les cours d'eau dont la Maulde est le plus important, et les zones à dominantes humides.

A Peyrat-le-Château, les atteintes à l'équilibre de ces milieux résultent en très grande partie de pratiques pour lesquelles le PLU n'a pas d'emprise : la sylviculture intensive et la pratique régulière de coupes à blanc qui ont une incidence très forte sur la qualité de l'eau et sur la vie aquatique ; la présence et le fonctionnement des ouvrages hydrauliques infranchissables (barrages de Vassivière et du Mont Larron).

La qualité des milieux écologiques est notamment reconnue à travers la définition de 2 site Natura 2000 localisés à l'ouest du territoire de la commune : Plateau de Millevaches (676,5 ha) et Landes et tourbières autour du Lac de Vassivière, inclus dans le précédent (148 ha, sur 798 ha au total). Le premier site vise à protéger

certaines espèces d'oiseaux remarquables à l'échelle d'une grande partie de la montagne limousine qui constitue une zone privilégiée pour de nombreuses espèces en nidification (notamment des rapaces comme le Circaète Jean-le-Blanc, la Bondrée apivore... et des passereaux comme le Bruant fou, le Tarier des prés...), en hivernage (différents oiseaux d'eau comme le Harle bièvre) ou en halte migratoire (Grue cendrée par exemple) ; le second vise quant à lui à protéger des habitats relativement rares, en particulier les tourbières et landes inventoriées dans le cadre des ZNIEFF.

D'une manière générale, la commune bénéficie d'une qualité paysagère peu dégradée par les effets de l'urbanisation récente qui tend à s'affranchir des codes d'implantation et architecturaux locaux. La qualité paysagère des deux principaux pôles urbanisés, le bourg et Auphelle, est reconnue nationalement par leur inscription au titre des sites, dans le bourg par celui de « Etang de Peyrat-le-Château, abords et château » et à Auphelle par celui du « Lac de Vassivière ».

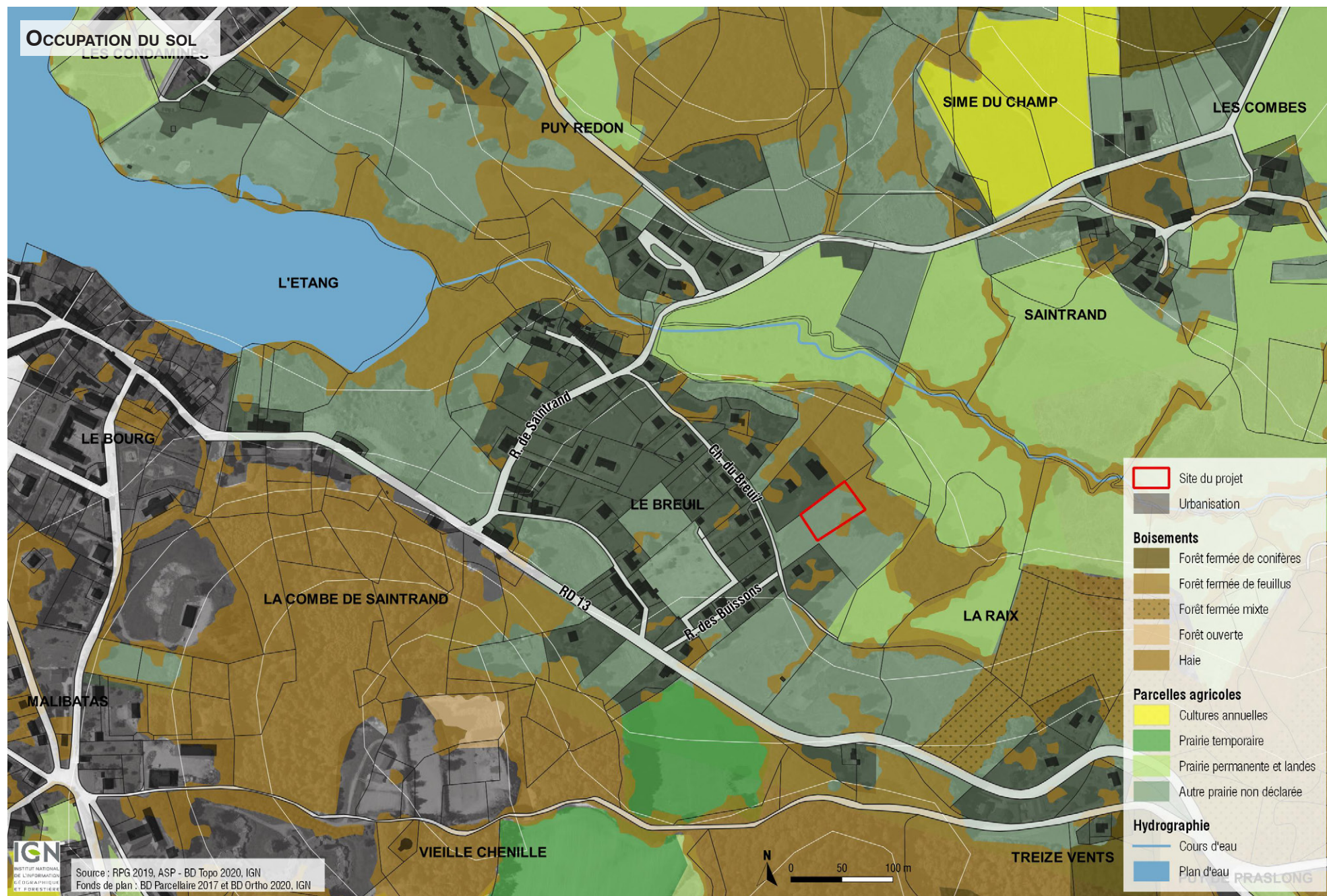
Leur forme urbaine s'apparente l'une comme l'autre à des amphithéâtres : pour Auphelle, tourné vers l'est, il regarde vers le lac ; pour le bourg, tourné vers l'ouest, il appréhende le vallon du Pré de l'Age et le coucher du soleil.

La banalisation du développement urbain, en particulier aux entrées des agglomérations

représente le principal risque de dégradation de ces paysages. Les aménagements récents à Auphelle (chalets des Peyrades et cheminements soulignés par des platelage en bois) et dans le bourg (réhabilitation de la grange en salle des fêtes et terrasse en surplomb de l'étang) témoignent d'une volonté manifeste des élus de maintenir et d'améliorer la qualité des paysages et de leur conférer une identité « nature et détente » en phase avec la qualité générale de la commune.

Le seul risque majeur auquel la commune est confrontée est celui dû à la présence du barrage situé sur la Maulde en amont de la commune est qui offre l'étendue du lac de Vassivière.

Par ailleurs, la commune est : classée en zone de sismicité faible (niveau 2) ; soumise à des mouvements de terrains tassements différentiels et effondrements) ; peut être concernée par des inondations aux abords des cours d'eau ou par remontées de nappes ; pourrait être concernée par des feux de forêt en raison de l'importance du couvert forestier, mais le caractère plutôt humide et frais de ce dernier limite l'aléa.



III. PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON ENVIRONNEMENT

Sources :

- Visite sur site, 2021
- Projet de permis de construire, Abside, 2021

Le site du projet est localisé dans le quartier du Breuil, sur une parcelle communale pour partie classée en zone UGc (sur 1000 m²) et pour le reste (7900 m²) en zone Ap. Légèrement déconnecté du bourg, ce quartier fait toutefois partie du pôle principal de développement résidentiel dans le PADD.

Le terrain du projet est occupé par une prairie régulièrement entretenue, mais qui n'est pas déclarée comme exploitée par un agriculteur au RPG 2019. Il est bordé au nord-ouest par une maison d'habitation, au nord-est et à l'est par une forêt fermée de feuillus, et au sud par une prairie permanente déclarée exploitée en 2019 d'après le registre parcellaire graphique (RPG).

Il est desservi par une petite route communale, le chemin du Breuil, que la municipalité envisage d'élargir la voie (elle dispose de la maîtrise foncière sur près des 2/3 du chemin) et d'instaurer un sens unique de circulation.

Le projet consiste à créer un centre de soins et de formation (médecine douce et bien être) qui comprendra un bâtiment de plain-pied, un espace de stationnement et un parc.



Vue générale sur le site du projet depuis la voie d'accès.

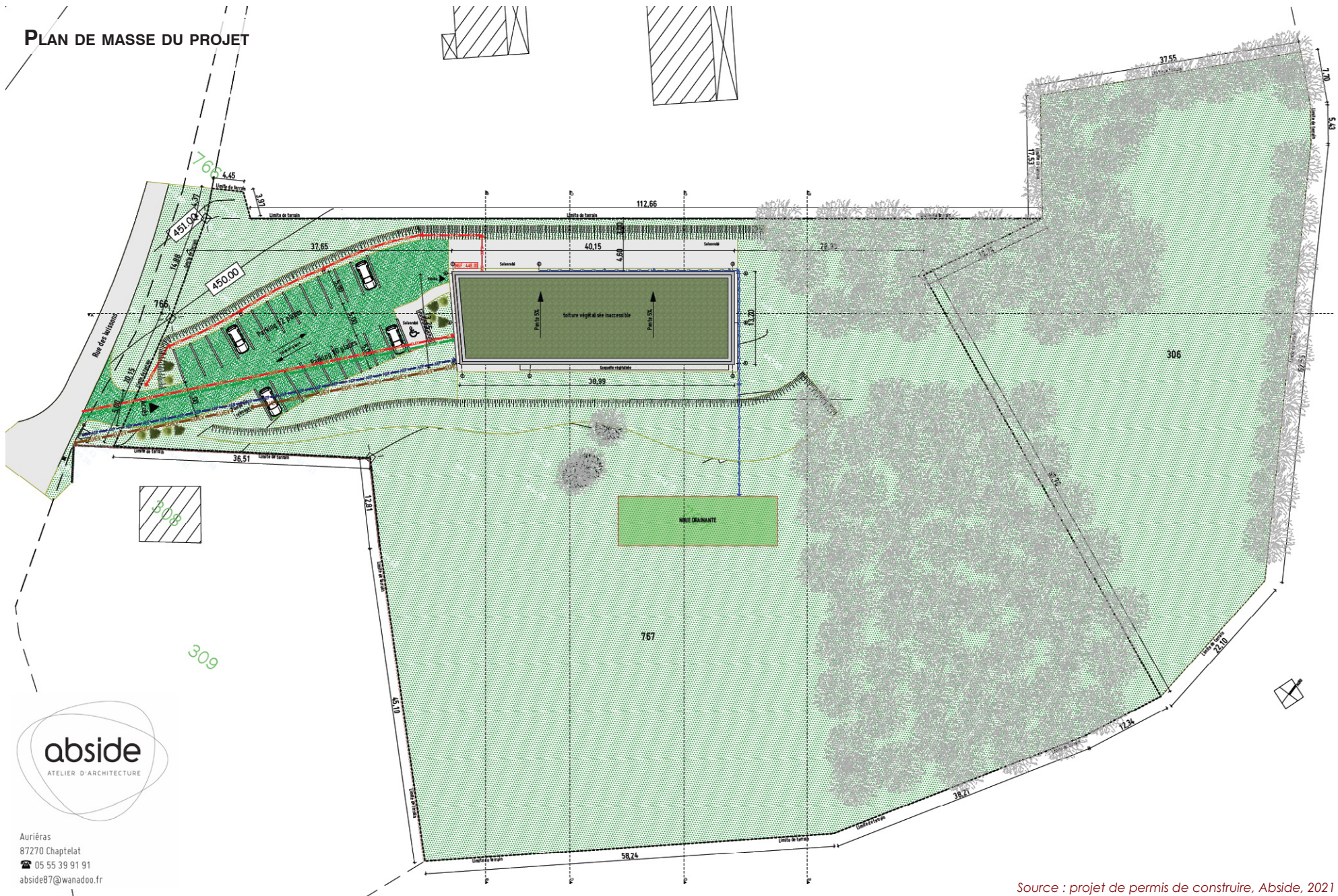
L'espace de stationnement sera positionné à l'entrée du site pour limiter le linéaire de voirie et éviter les circulations aux abords du parc et devant le bâtiment. En effet, le bâtiment est conçu avec de larges baies vitrées pour offrir aux patients des vues sur la campagne. Ce paysage à une vocation thérapeutique d'apaisement.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser leur intégration paysagère, la voirie et les espaces de stationnement seront majoritairement réalisés en terre-pierre. Une partie des circulations sera toutefois réalisée en matériaux permettant un roulement confortable pour les personnes en fauteuil.



En rouge la parcelle communale

PLAN DE MASSE DU PROJET



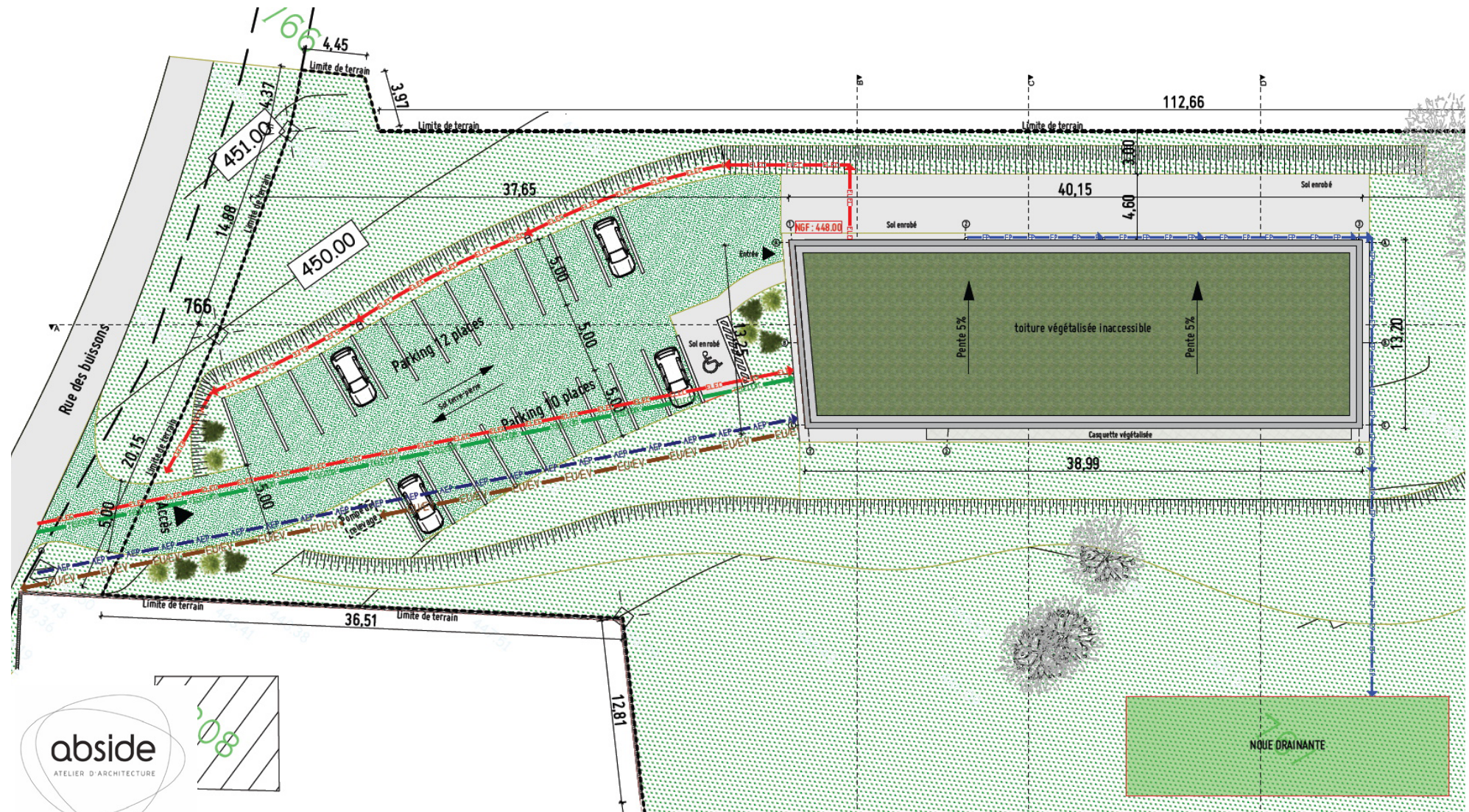
abside

ATELIER D'ARCHITECTURE

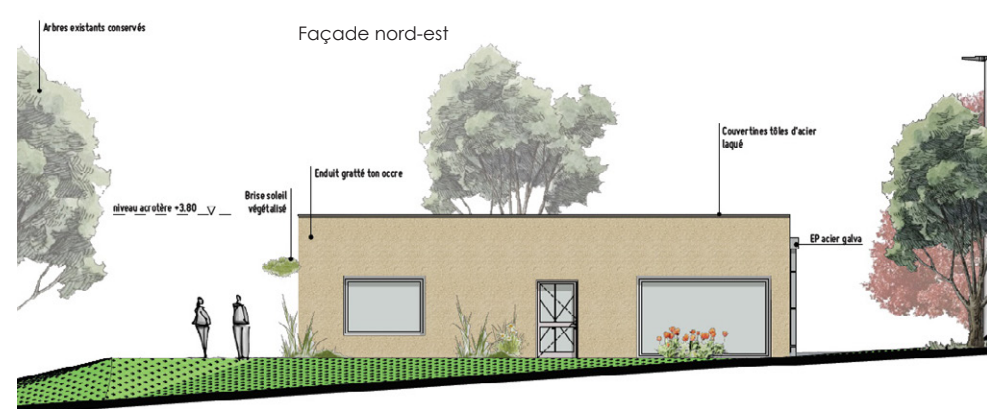
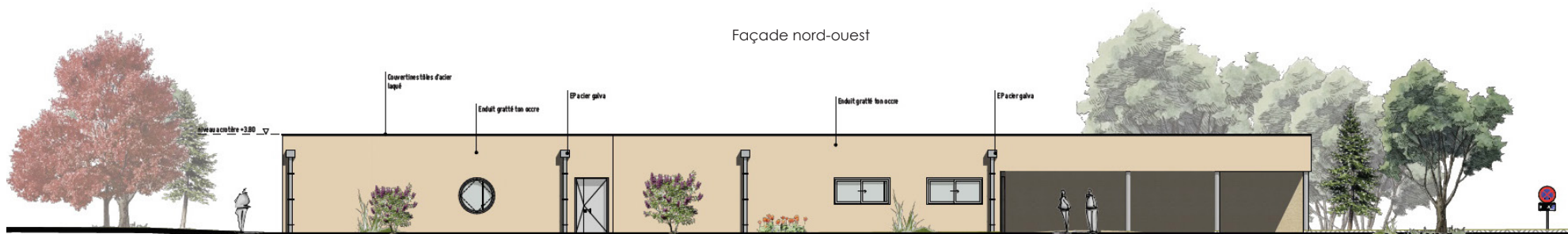
Aurières
87270 Chaptelat
☎ 05 55 39 91 91
abside87@wanadoo.fr

Source : projet de permis de construire, Abside, 2021

DÉTAILS BÂTIMENT ET STATIONNEMENT



PLAN DES FAÇADES



IV. MODIFICATION DU PLU

Le choix d'implantation du bâtiment est guidé par les bâtiments présents sur la parcelle voisine au nord, en s'alignant sur les extrémités de ceux-ci. Un retrait de quelques mètres par rapport à la limite séparative au nord-ouest est prévu pour :

- que les véhicules qui transportent des patients à mobilité réduite puissent les déposer au plus près du bâtiment ;
- aménager une clôture champêtre qui garantisse une intimité aussi bien pour le centre que pour la maison voisine.

Les principes pour favoriser la meilleure intégration paysagère et réduire la perception visuelle du bâtiment sont :

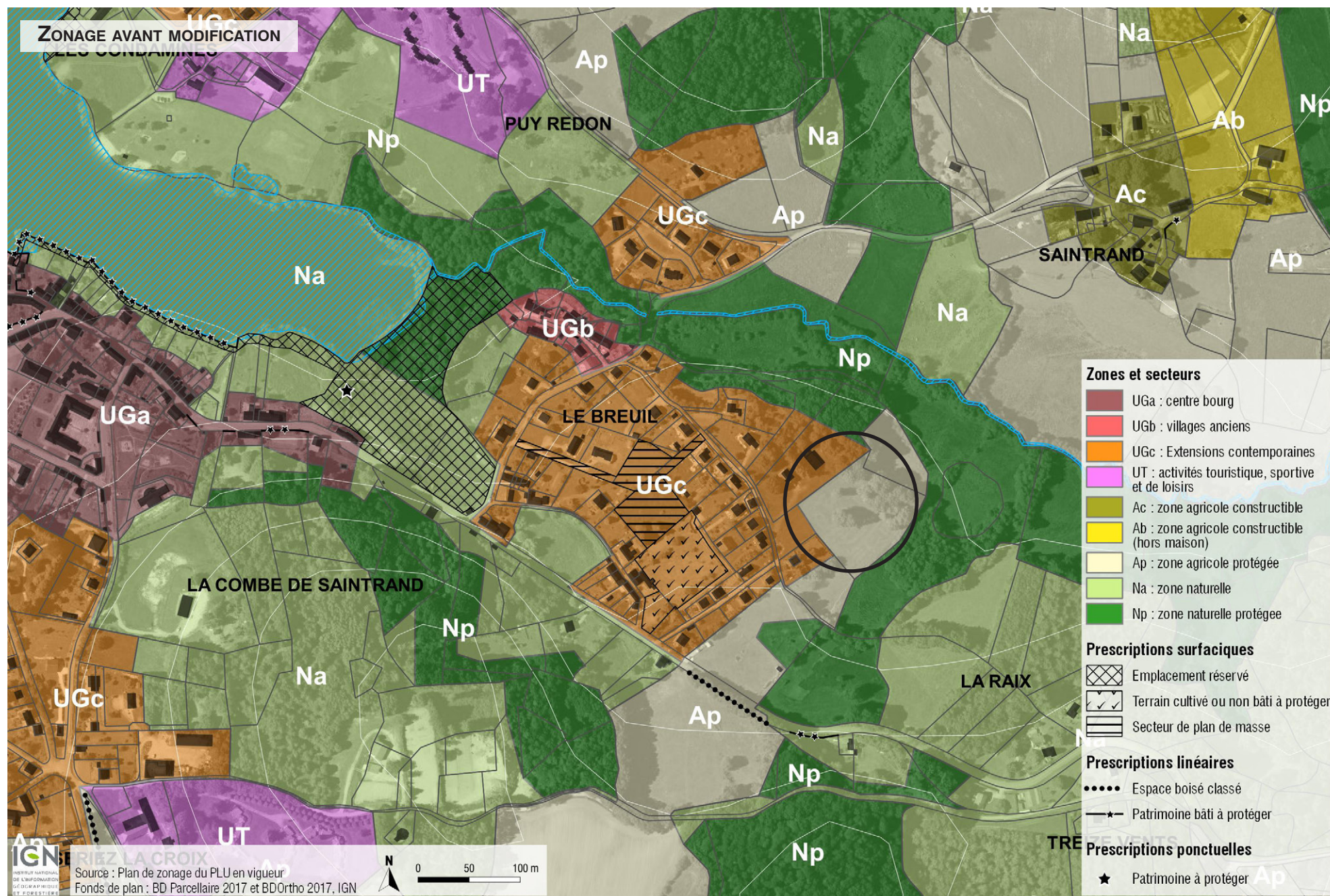
- une hauteur minimale (bâtiment de plain-pied et toiture terrasse) ;
- une intégration dans la pente afin que l'habitation située au nord-ouest conserve une perspective sur la nature environnante ;
- une toiture terrasse végétalisée avec une légère pente vers le nord-ouest, de manière à ce que le bâtiment se confonde avec l'environnement végétal dans lequel il s'inscrit.

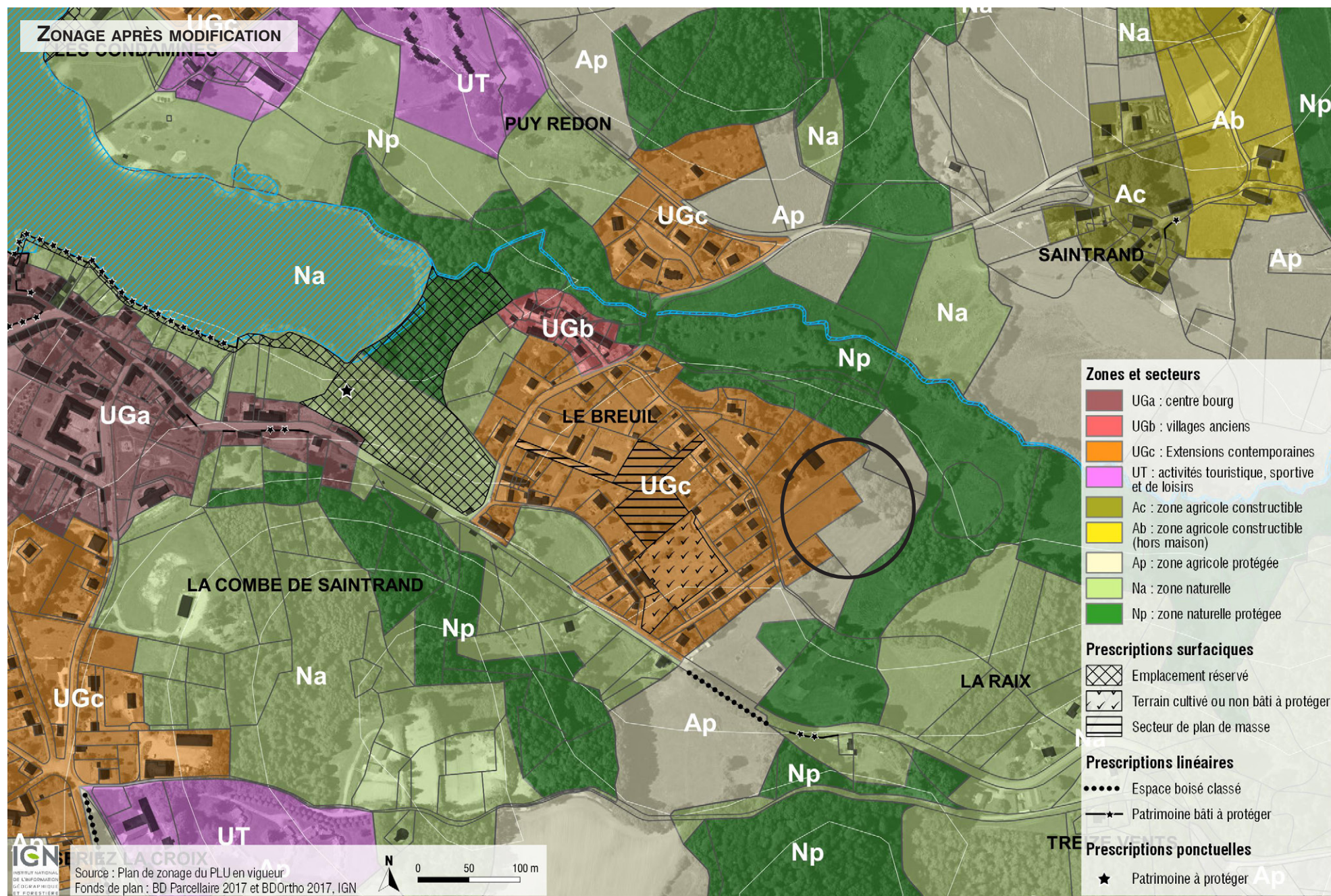
L'aménagement du reste de la prairie en parc a également un rôle thérapeutique pour permettre la pratique de certains soins en extérieur.

La révision allégée implique seulement une modification du zonage. La situation avant et après modification est présentée pages suivantes.

Les surfaces totales de chaque zones et secteurs après modification sont détaillées dans le tableau ci-contre.

Zones et secteurs	en ha	en %
Zones urbaines		
Zone UG, dont	83.6	1.5
secteur UGa	19.2	0.3
secteur UGb	6.9	0.1
secteur UGc	57.4	1.0
Zone UX	15.5	0.3
Zone UT	22.7	0.4
Zones à urbaniser		
Zone 1AU	2.2	0.04
Zone 1AUx	5.2	0.1
Zone 2AU	2.4	0.04
Zones agricoles		
Zone A, dont	1588.5	28.6
secteur Ac	45.9	0.8
secteur Ab	101.6	1.8
secteur At	4.5	0.1
secteur Ap	1436.5	25.9
Zones naturelles		
Zone N, dont	3 751.0	67.5
secteur Na	3 730.6	67.2
secteur Nt	13.4	0.2
secteur Nsm	7.0	0.1
Total	5 555	100





V. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Sources :

- RPQS eau et assainissement, 2020
- Bilan annuelle de la STEU du bourg, 2020
- SD AEP 87, 2009
- Communication orale, municipalité, 2021
- Projet de permis de construire, Abside, 2021

Le projet va contribuer à la suppression d'environ 1800 m² de prairie.

Les espaces de voirie et stationnement seront très majoritairement constitués de matériaux perméables, le principal facteur d'imperméabilisation sera le bâtiment dont les dimensions seront de l'ordre de 40 X 13 m soit 520 m². Toutefois, celui-ci sera couvert par une toiture végétalisée et les eaux de pluie résiduelles seront dirigées vers une noue paysagère aménagée dans le parc.

Des végétaux seront également plantés autour des espaces de stationnement pour offrir une qualité paysagère dès l'entrée sur le site depuis la voie d'accès.

Le centre accueillera une dizaine de praticiens : l'équivalent de 5 professionnels à temps plein et des vacataires. Chaque praticien peut recevoir 2 à 3 patients en même temps. Enfin, lors de stages de formation, le centre pourra recevoir jusqu'à une trentaine de stagiaires.

Doté d'un bassin de balnéothérapie, une fois celui-ci rempli d'eau, la consommation annuelle est estimée entre 350 et 400 m³.

En 2019, la commune a distribué 55 240 m³ d'eau à 887 abonnés. La consommation moyenne annuelle par abonné étant alors de 55 m³. Le réseau du bourg, dont dépend le site du projet, est alimenté par 4 captages profonds qui ont produit 8 218 m³. Le schéma départemental d'alimentation en eau potable de Haute Vienne, a établi quelques données prospectives à l'horizon 2020 quant à la disponibilité de la ressource, dont il ressort que quelle que soit l'hypothèse retenue Peyrat-le-Château fait partie des communes où celle-ci sera excédentaire. En ce qui concerne la qualité, sur les 41 prélèvements réalisés en 2019, 1 seul était non conforme pour la microbiologie.

Le centre sera raccordé au réseau d'assainissement collectif du bourg. La station d'épuration est un système de filtres plantés de roseaux dimensionnée pour 750 EqH. Le dernier bilan (2020) signale que la charge organique est très faible (60 EqH pour 650 habitants estimés) mais la charge hydraulique dépasse les capacités de la station (180%) en raison d'apports importants d'eaux claires parasites. Ces dernières nuisent au fonctionnement normal de la station. Comme signalé dans le schéma directeur d'assainissement, des travaux doivent être réalisés pour réduire les intrusions d'eaux claires et raccorder les habitations qui ne le sont pas encore.

Le projet sera susceptible de générer des eaux usées correspondant globalement à la consommation du centre, ce que la station sera en mesure de traiter correctement une fois les travaux de réduction des eaux claires parasites réalisés.

Le projet est distant de 2,3 km du site Natura 2000 le plus proche « Plateau de Millevaches » (FR7412003), dans lequel se trouve le site « Landes et zones humides autour du lac de Vassivière » (FR7401145), situé lui à 3,4 km du projet. Les enjeux de préservation reposent essentiellement sur :

- le maintien de l'ouverture des milieux en tant que territoire de chasse pour les oiseaux et pour la préservation des surfaces de landes ;
- la préservation de la tranquillité des oiseaux.

Situé dans le bourg et sur une parcelle de prairie de quelques 2000 m², le projet n'impacte ni des landes, ni la quiétude des oiseaux (notamment des rapaces comme le Circaète Jean-le-Blanc, la Bondrée apivore... et des passereaux comme le Bruant fou, le Tarier des prés...). La suppression des 2000 m² de prairies est négligeable au regard des espaces prairiaux présents sur le territoire communal : 1500 ha sont déclarés exploités à la PAC en 2019 dont 1314 en prairies. Le projet impacte donc 0,015 ha des prairies de la commune déclarées à la PAC.