



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

**Commission départementale
de la préservation des espaces naturels, agricoles et
forestiers (CDPENAF)**

Séance du 17 octobre 2017

**Avis sur
le projet d'élaboration du PLU
de la commune de Saint-Germain-les-Belles**

L'article 25 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt codifié, en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, aux articles L151-12, L. 151-13 et L. 153-16 du code de l'urbanisme, dispose que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels agricoles et forestiers est soumise pour avis à la CDPENAF. L'avis porte sur les ouvertures à l'urbanisation, les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

La commission émet un avis au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières.

Conformément à ces dispositions, le projet d'élaboration du PLU de Saint-Germain-les-Belles, arrêté par délibération du conseil municipal du 24 juillet 2017, est soumis à l'avis de la commission.

Le directeur départemental des territoires, représentant M. le préfet, président de la CDPENAF de la Haute-Vienne du 19 septembre 2017, après avoir fait référence à l'arrêté n°384 du 29 septembre 2015 portant composition de la commission, constate que le quorum est atteint et que la commission peut valablement statuer.

Les membres de la commission sont consultés sur la base d'un rapport présenté par les services de la DDT.

* *

*

À l'issue des délibérations, le président constate que tous les membres ont émis un avis favorable au dossier examiné en séance.

Dans ces circonstances et au regard des textes, il est acté que la commission émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Germain-les-Belles. Cet avis est néanmoins assorti d'observations pour certaines dispositions.

Au titre de la consommation foncière :

La prospective retenue s'appuie sur l'évolution du nombre de logements constatée durant la période précédente (1999 à 2011), à savoir 28 nouveaux logements pour les 12 prochaines années. Selon les différentes hypothèses, la surface des terrains nécessaires à la construction varie entre 2,5 ha et 4,8 ha. Cependant, les membres notent que le projet de PLU propose 8,14 ha pour 50 logements sans que la collectivité n'ait justifié cette différence. De plus, la commune n'a pas développé de prospective dédiée aux activités économiques alors que celles-ci consommeraient beaucoup de surfaces dans le nouveau PLU.

Ainsi, les membres de la commission ont analysé les différents choix d'aménagement de la commune avec ces deux constats.

Les ouvertures proposées sur le bourg ont reçu un accueil favorable de la commission dans la mesure où la collectivité fait le choix de densifier certains secteurs ou de proposer une offre différente dans l'enveloppe urbaine existante (« La Boissière », maison de santé, « nord du bourg »).

Les ouvertures concernant la zone d'activité du « Martoulet » représentent une surface totale de 23,85 ha dont la majeure partie concerne des terrains déclarés à la PAC. L'extension de la zone d'activité est scindée en deux parties (secteur nord et secteur ouest). Des zones adjacentes classées en 2AU sont également prévues. Les membres considèrent ainsi que les surfaces impactées apparaissent importantes et ne comprennent pas l'ouverture de nouveaux secteurs sans ordre de priorité. Même si la commission admet que la collectivité doit disposer des surfaces pour répondre aux éventuelles sollicitations des entreprises, la CDPENAF propose que le secteur en zone nord, plus proche de l'actuelle zone, soit d'abord ouvert dans son intégralité. Ainsi, il est recommandé de basculer les terrains classés 2AU, en 1AU sur ce secteur. Dans la zone ouest, les terrains nouvellement classés en 1AU devront en échange, être classés en 2AU. L'objectif de la commission serait ainsi de maîtriser l'expansion de la zone et ce, même si une proposition de phasage a été prévue sur le secteur ouest.

Au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) :

Certains secteurs proposés dans le PADD comme zones de développement ont été reclassés comme STECAL dans la mesure où il s'agit d'écarts n'ayant pas vocation à se développer (lieux-dits « La Grande Pièce », « Rosier » et « Au Succaud »).

Au total, la commune de Saint-Germain-les-Belles a fait le choix de définir, au sein des zones naturelles et agricoles, 8 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), respectant, ainsi, le caractère exceptionnel d'un tel classement.

Néanmoins, la commission émet les observations suivantes :

- lieu-dit « La Grande Pièce » : ce lieu-dit comporte 3 habitations et l'ouverture proposée ne donnerait pas une configuration homogène de l'enveloppe urbaine. La commission constate que ce hameau n'a pas vocation à s'agrandir, s'interroge sur le classement des parcelles bâties en Ub et demande à la collectivité de classer l'ensemble du secteur en A (ou éventuellement N selon la trame verte voisine). En conséquence, ce STECAL reçoit un avis défavorable.

- lieu-dit « au Succaud » : le projet consiste à créer un STECAL en dehors d'un hameau constitué (le village voisin « le Puy Bordier » est classé en zone A). Les parcelles bien que n'étant pas déclarées à la PAC ont une vocation agricole. La commission donne un avis défavorable car le projet concernerait la création d'un hameau *ex nihilo* qui modifierait la vocation du site, sans connexion avec les habitations voisines.

-lieu-dit « Dos du pré » : le site comporte deux bâtiments à vocation économique. Le projet propose d'offrir une possibilité d'extension de l'activité existante en classant des parcelles agricoles en Uxi. Il s'agit de terrains déclarés à la PAC comme prairies permanentes. Au vu de l'incertitude sur le choix de l'entreprise présente, la commission recommande de classer les parcelles n° D535, D544p, D545p en 1AUxi, classement plus en accord avec l'état du projet.

Les autres STECAL proposés aux lieux-dits « la Gare », « Rosier », « les Chavailles », « Las Combas » et « Pierre Brune » concernent pour la plupart des parcelles bâties et ne remettent pas en cause la vocation des espaces concernés. La commission émet un avis favorable à ces secteurs.

Au titre des dispositions du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières :

Le règlement des zones est examiné pour veiller à ce que les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants ne compromettent pas l'activité agricole et soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement concernant l'implantation des annexes de plus de 20 m² et les extensions n'ont pas été précisées dans le document. Ces dispositions sont exigées par le code de l'urbanisme. En conséquence, la commission n'a pu émettre d'avis sur ces règles qui doivent

prendre en compte l'enjeu de préservation des espaces. Elle demande que ces règles soient ajoutées.

Sur les autres dispositions, la commission recommande de préciser que l'ensemble des annexes devra être inclus dans le périmètre de 20 mètres autour de l'habitation au lieu de « la distance séparant le bâtiment principal et l'annexe ne peut être supérieure à 20 m » comme proposé dans le règlement.

Au titre de l'urbanisation limitée

Selon les remarques pré-citées, la commission émet un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation des parcelles suivantes :

- zone d'activités du « Martoulet » : parcelles n° E 20, 869p, 11 et 2.
- lieu-dit « La Grande Pièce » : parcelles n° B 598p, 597, 601p, 537, 594p, 593.
- lieu-dit « au Succaud » : parcelles n° E 336p, 792p.

La commission émet un avis favorable sur les parcelles des autres secteurs proposés à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU.

La présente décision sera notifiée à la commune de Saint-Germain-les-Belles.

Le président,


Le directeur départemental des territoires

Didier BORREL