

Le 25 OCT 2017

MAIRIE DE ST GERMAIN-LES-BELLES

MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE
1, PLACE DE L'ÉGLISE
87380 SAINT-GERMAIN-LES-BELLES

LE PRESIDENT

Réf : SG/LV/KA

Objet :
AVIS PROJET PLU ARRÊTÉ
SAINT-GERMAIN-LES-BELLES

Panazol, le 24 Octobre 2017

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, et après consultation du dossier cité en objet, nous avons l'honneur de vous faire part des observations suivantes :

↓ **RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

- ZONES 1AUXI ET 2AUXI « LE MARTOULET »

Il est noté dans le PADD (page 6) que la localisation de la future emprise des zones d'extension de la ZAE du Martoulet se fera en tenant compte des besoins agricoles actuels et futurs. Or, vous proposez une extension au Martoulet Ouest sur 12,8 hectares dont 9 hectares de terres agricoles d'un seul tenant déclarées à la PAC.

Par ailleurs, nous considérons que ce développement ouvre un nouveau compartiment d'urbanisation.

Enfin, l'extension totale proposée de la ZAE nous paraît conséquente (24 hectares en 1AUxi auxquels s'ajoutent 10 hectares en zone 2AUxi) et pourrait être réduite.

Par conséquent, nous sommes défavorables au développement de la ZAE sur les parcelles situées au lieu-dit « Martoulet Ouest ».

- ZONES 1AU ET 2AU « LA GRANDE PIÈCE »

Le développement urbain proposé impacte une terre agricole. Par ailleurs, nous considérons que cette ouverture participerait à un développement linéaire de l'urbanisation. Nous sommes défavorables à cette proposition d'urbanisation.

Magnac-Laval
20 rue Camille Grellier
87190 Magnac-Laval
Tél. : 05 55 60 92 40
Fax : 05 55 60 92 41
antenne.ml@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Laurent-sur-Gorre
1-3 place Léon Litaud
87310 Saint-Laurent-sur-Gorre
Tél. : 05 55 48 83 83
Fax : 05 55 48 83 82
antenne.sl@haute-vienne.chambagri.fr

Saint-Yrieix-la-Perche
la Seynie
87500 Saint-Yrieix-la-Perche
Tél. : 05 55 75 11 12
antenne.sy@haute-vienne.chambagri.fr

Limoges Monts et Vallées
2 avenue Georges Guingouin
CS 80912 Panazol
87017 Limoges Cedex 1
Tél. : 05 87 50 40 87
Fax : 05 87 50 40 85
antenne.lj@haute-vienne.chambagri.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 188 702 021 00034

APE 9411Z

www.synagri.com

www.chambres-agriculture.fr

- ZONE 1AU « LES SUCCAUDS »

Bien que non déclarées à la PAC, les terres proposées en zone 1AU ont une vocation agricole et sont situées dans un ensemble agricole de superficie importante. La zone d'urbanisation future proposée est détachée de l'urbanisation existante et participerait à un développement linéaire de l'urbanisation. Nous sommes défavorables à cette ouverture à l'urbanisation.

- ZONES UB ET UJ SUD DU BOURG

Nous ne comprenons pas le classement d'une partie de la parcelle section A n°506 en zone Uj, notamment sur une superficie importante (5 000 m²). En effet, vous décrivez les zones Uj comme des parcelles non mobilisables. Or, il s'agit de la même parcelle cadastrale que la zone Ub aujourd'hui non bâtie.

- ZONE UB LEYCURAS

Nous vous demandons de garantir l'accès à la parcelle agricole section AC n° 80.

- ZONE UB BAGATELLE

Nous vous demandons de garantir l'accès aux parcelles agricoles section C n° 25 et 26.

✚ **RÈGLEMENT ÉCRIT**

- PAGE 13

La condition « *L'introduction d'éléments de type capteur solaire, fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture* » n'est pas adaptée aux bâtiments agricoles avec toiture photovoltaïque. En effet, les panneaux photovoltaïques sont posés sur une structure en bac acier.

- PAGES 71 ET 81 – ARTICLE 8 DES ZONE A ET N

Nous souhaitons que les constructions d'annexes soient réalisées de telle sorte qu'elles soient localisées dans leur intégralité dans un périmètre de moins de 20 m. par rapport au bâtiment principal.

✚ **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

- ZONE 1AU « MAISON DE SANTÉ »

Cette zone ouvre à l'urbanisation environ 5 000 m² sur un îlot agricole de 1,3 hectares environ déjà imbriqués dans le bourg. Il restera à l'exploitant environ 8 000 m².

Nous considérons qu'il y aura une perte d'intérêt agricole de la parcelle dans son ensemble. Cette zone et celle du « Nord-Bourg », qui a la même vocation d'accueillir des logements adaptés, sont soumises à un phasage sans ordre de préférence. Nous vous proposons d'établir un ordre de préférence de sorte que la zone « Nord Bourg », non déclarée à la PAC, soit proposée à urbaniser dans un premier temps afin de garantir la vocation agricole de la parcelle « Maison de Santé » plus longtemps.

↓ **RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- PAGE 5

Nous vous demandons d'ajouter « la préservation des espaces affectés aux activités agricoles » citée par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

- PAGE 9

Nous vous demandons d'expliquer la démarche de votre PLU notamment en ce qui concerne le choix d'un diagnostic sur un « territoire partagé » de 7 communes.

- PAGE 58

Les champs cultivés sont rarement laissés à nu l'hiver du fait d'une rotation des cultures ou de la mise en place de cultures dérobées ou de CIPAN (Cultures Intermédiaires Pièges à Nitrates).

- PAGES 42 ET 59

Concernant le territoire partagé, seule la commune de La Porcherie a été remembrée.

Aujourd'hui, les opérations d'aménagements fonciers prennent en compte les haies, ce que ne faisaient pas les remembrements des années 70/80.

- PAGE 90

L'augmentation des « *grandes cultures* » est, pour partie, liée à la recherche de l'autonomie alimentaire sur les exploitations. Cette évolution n'est donc pas une « *menace* ».

- PAGE 110

Il y a une diminution du nombre d'exploitants agricoles mais cela ne se traduit pas par une déprise agricole sur le territoire communal. Il n'y a donc pas lieu de la limiter ou de la freiner. Les phrases contenant le mot de déprise agricole devront être formulées différemment.

- PAGE 123

Les plus petits secteurs cartographiés dans la base Corine LC sont de 25 hectares et non de 1 hectare.

- PAGE 124

La diminution de la SAU des exploitations ayant leur siège social sur le territoire ne signifie pas que la SAU de ce territoire a diminué.

- PAGES 125 et 126

Il manque une analyse communale sur ces deux pages.

Pour les structures sociétaires, seul l'âge d'un associé est donné, la pyramide des âges est donc incomplète.

Des actions sont menées par nos services, en collaboration avec d'autres organismes, afin de mettre en relation des exploitants cédants et des jeunes à la recherche d'une exploitation.

- PAGE 127

Afin de ne pas compromettre l'évolution des structures agricoles et de préserver la sécurité et la salubrité publique au sens de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, nous préconisons l'ouverture de zones constructibles au-delà d'un périmètre de 100 m. autour de l'ensemble des installations agricoles.

En effet, la présence d'animaux entraîne des conséquences normales, irréductibles et nécessaires à l'activité agricole telles que bruit, odeur, présence d'insectes. L'expérience montre que les conflits de voisinage, liés à ces aspects obligatoirement générés par l'activité agricole, se multiplient. Ils sont difficiles à gérer et entravent l'exercice de l'activité agricole et la pérennité des exploitations.

Nous vous demandons d'ajouter un paragraphe sur l'épandage des terres agricoles. L'ensemble des exploitations d'élevage ont recours à l'épandage de leurs effluents. Ce dernier est interdit à moins de 100 mètres des immeubles occupés ou fréquentés par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public. Cette distance peut être réduite sous conditions. Les ouvertures à l'urbanisation doivent veiller à ne pas diminuer les surfaces épandables, notamment pour des exploitations qui seraient déjà limitées en surfaces épandables.

- PAGE 128

Nous vous remercions de votre engagement traduit par l'enjeu « maintenir et développer l'activité agricole ». Les alinéas détaillant cet engagement pourraient être complétés en mettant l'accent sur l'installation et la transmission des exploitations.

- PAGE 200

Vous notez que la municipalité a montré la volonté de préserver les points de vue sans toutefois être trop contraignants sur ces secteurs. Or, la traduction est très contraignante avec un zonage en Np, totalement inconstructible pour les activités agricoles.

- PAGE 201

Vous notez la volonté de maintenir les corridors biologiques existants, notamment le maillage bocager. Vous pourriez préciser que les haies sont protégées au titre du verdissement de la PAC depuis 2015.

- PAGES 206 ET 209

Les chiffres correspondant à l'ouverture à l'urbanisation doivent être mis en cohérence avec le projet et notamment le PADD.

- PAGE 211

L'ensemble des zones Uj totalise une superficie très importante de près de 4 hectares. Nous vous demandons de détailler pour chacune d'elles l'occupation du sol (jardin, parc, terre agricole, ...) ainsi que la ou les raisons pour lesquelles ces parcelles ne sont pas mobilisables pour un projet d'urbanisation.

L'extension prévue sur la zone du Martoulet (24 hectares en 1AUxi plus 10 hectares en 2AUxi) nous paraît très importante.

- PAGES 212 ET SUIVANTES

Pour chaque zone ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité, nous vous demandons de préciser si les terres ont un usage agricole et d'analyser, le cas échéant, l'impact de cette perte d'usage pour l'exploitant agricole (pourcentage de superficie perdue par rapport à la superficie globale de l'exploitation, importance des parcelles concernées dans le système d'exploitation : pâturage, cultures, éloignement des sites de bâtiments d'exploitation, ...).

Nous vous demandons de conduire la même analyse sur les dents creuses, certaines étant déclarées à la PAC.

Lorsqu'un même exploitant est concerné par plusieurs ouvertures à l'urbanisation, une estimation de l'impact global devra être proposée.

- PAGES 212 ET 223

La parcelle A506 au sud du bourg est proposée dans un zonage Ub et Uj. Nous vous demandons de justifier un tel choix car au vu de la superficie, de près de 2 hectares, il ne s'agit pas d'une dent creuse contrairement à ce qui est énoncé.

- PAGE 226

Les zones 2AU ne sont pas en prolongement d'une zone 1AU, contrairement à ce qui est énoncé.

↓ **CONCLUSION**

Nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte de nos observations.

Nous vous remercions de bien vouloir annexer notre avis au dossier d'enquête publique.

Nous souhaitons être invités lors de la réunion d'examen des avis des personnes publiques associées et des observations qui seront émises lors de l'enquête publique.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

JM. DELAGE.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'JM. DELAGE', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.