



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

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

**Séance du 18 décembre 2018**

**Avis sur  
le projet de révision du PLU  
de la commune de Saint-Gence**

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 L. 151-12, L 151-13 et L. 153-17 du code de l'urbanisme, dispose que l'évolution d'un plan local d'urbanisme d'une commune couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé est soumise pour avis à la CDPENAF. Dans ce cas, l'avis porte uniquement sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) et sur les dispositions du règlement des annexes et extensions des bâtiments d'habitation en zones agricoles et naturelles.

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

Conformément à ces dispositions, le projet de révision du PLU de Saint-Gence, arrêté par délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole du 20 septembre 2018, est soumis à l'avis de la commission.

Le directeur départemental des territoires, agissant par délégation du préfet, préside la réunion de la CDPENAF de la Haute-Vienne du 18 décembre 2018. Après avoir fait référence à l'arrêté n° 87-2018-004 du 10 janvier 2018 portant composition et fonctionnement de la commission, il constate que le quorum est atteint (16 membres titulaires d'un droit de vote sur 20 membres) 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 de révision du PLU de la commune de Saint-Gence. Cet avis est néanmoins assorti d'observations pour certaines dispositions.

P.J. :

Copie : Membres de la CDPENAF

## **Remarques générales**

Au travers du zonage proposé par la collectivité, les membres soulignent la volonté des élus de recentrer l'urbanisation autour du bourg tout en préservant les corridors biologiques existants. La CDPENAF remarque également que la collectivité, tout en poursuivant un objectif crédible d'évolution démographique de + 1%, a augmenté les zones agricoles et naturelles de 65 ha (dont 70% de surfaces vierges réellement rendues à ces destinations). La commission souligne ainsi le travail de la collectivité en matière de modération de consommation des espaces agricoles et naturels.

## **Prescriptions sur les secteurs maintenus ouverts à l'urbanisation**

Néanmoins, les membres ont souhaité émettre des observations sur des secteurs maintenus ouverts à l'urbanisation qui auraient des incidences notables sur les activités agricoles existantes.

### *Lieu-dit « Puy Boursaud »*

Bien que les parcelles CS 39 et BN 61 soient sous maîtrise foncière de la commune, la CDPENAF demande qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) soit définie sur ces parcelles. En effet, il s'agit de terrains agricoles exploités et leur densification permettrait d'optimiser l'impact généré sur l'espace agricole.

### *Lieu-dit « Senon »*

La commission remarque que la parcelle BE 32 classée en partie en zone Ub laisserait un « triangle » agricole difficilement valorisable (environ 1 500 m<sup>2</sup>). Si de l'espace agricole doit être maintenu sur ce secteur, les membres préconisent de conserver une parcelle fonctionnelle. Une redéfinition de la zone Ub sur cette parcelle plus en harmonie avec l'enveloppe urbaine existante pourrait être privilégiée.

Plus au Nord, l'utilisation agricole de la parcelle BE 25 serait contrariée si une habitation s'installait en bordure de la RD n°128. Le chemin existant n'est pas dimensionné pour des passages d'engins agricoles et, en maintenant l'espace constructible en haut de la parcelle, le chemin devra être redessiné voire déplacé pour faciliter le travail de l'exploitant et limiter les risques routiers. Devant ces contraintes, la CDPENAF demande de ne pas maintenir en zone Ub le haut de la parcelle.

### *Lieu-dit « des Coutures »*

La zone Uc est maintenue en extension sur la parcelle CW 127 pour réaliser une aire de retournement pour les cars scolaires. Au final, environ 1 300 m<sup>2</sup> d'un îlot agricole sera mobilisé et les membres considèrent que cette surface est trop importante. Ils préconisent de reclasser cette partie en zone A, plus conforme avec la vocation du site et de proposer un emplacement réservé plus finement délimité aux besoins de l'activité de ramassage scolaire.

D'une manière générale, la commission recommande à la collectivité de s'assurer que les parcelles agricoles voisines de zones urbaines conservent une bonne fonctionnalité agricole. En effet, certaines pourront se retrouver en second rideau, derrière de nouvelles habitations, et un accès utilisable par des engins agricoles devra être systématiquement aménagé ou conservé.

## **Au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :**

Dans le projet de PLU, la commune de Saint-Gence a fait le choix de définir, au sein des zones naturelles et agricoles, sept secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), respectant, ainsi, le caractère exceptionnel d'un tel classement.

Les secteurs ainsi identifiés ne doivent pas générer une consommation d'espace trop importante, ni compromettre l'activité agricole ou la qualité du paysage. La commission considère que ces objectifs sont atteints. En effet, les secteurs ont un classement « Ah »

ou « NI » dont le règlement n'autorise pas la construction d'habitations nouvelles et encourage ainsi la réutilisation du bâti vacant. La commission recommande toutefois à la collectivité d'être vigilante au moment des projets de changement de destination dans la mesure où ceux-ci seront soumis au principe de réciprocité qui impose le respect d'un éloignement pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

Hormis cette observation, la CDPENAF émet un avis favorable à l'ensemble des secteurs étudiés.

**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.

La commission considère que les objectifs de préservation sont atteints et valide sans réserve les dispositions réglementaires.

La présente décision sera notifiée à la communauté d'agglomération de Limoges Métropole en charge de la révision du document d'urbanisme, copie sera adressée à la ville de Saint-Gence.

Le président,



**Didier BORREL**

