



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

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

**Séance du 16 mai 2017**

**Avis sur  
le projet d'élaboration de la carte communale  
de la commune de Nedde**

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 cartes communales, aux articles L161-4, L163-4 et L163-8 du code de l'urbanisme, dispose que l'élaboration d'une carte communale d'une commune non couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé, ayant pour conséquence une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas admises, est soumise pour avis à la CDPENAF.

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 de la carte communale de Nedde est soumis à l'avis de la commission.

De plus, la commune de Nedde est concernée par l'application des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme au titre de l'urbanisation limitée. Les secteurs non constructibles de la carte communale ne peuvent ainsi être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution de carte communale. Une dérogation à cette disposition est possible avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la CDPENAF. C'est ainsi que tous les secteurs concernés par l'élaboration du document d'urbanisme sont soumis pour avis à la commission.

La directrice départementale adjointe des territoires, agissant par délégation du préfet, préside la réunion de la CDPENAF de la Haute-Vienne du 19 avril 2017. Après avoir fait référence à l'arrêté n° 384 du 29 septembre 2015 portant composition de la commission, elle constate que le quorum est atteint (12 membres titulaires d'un droit de vote sur 19 membres) et que la commission peut valablement statuer.

Les membres de la commission sont consultés sur la base d'un rapport présenté par Mme le maire de Nedde, accompagnée du bureau d'études *Hélène Gauzentes Territoires*, maître d'œuvre du document.

\* \*

\*

Tous les secteurs impactés par le projet d'élaboration de la carte communale sont présentés à la commission et reçoivent les commentaires suivants.

P.J. :

Copie : Membres de la CDPENAF

## **Remarques générales**

La commune de Nedde a souhaité élaborer une carte communale pour, d'une part, offrir des possibilités de construction en dehors du bourg (demandes récurrentes des nouveaux habitants) et, d'autre part, permettre aux résidents des habitations existantes de réaliser des annexes. Dans ce dernier cas, pour permettre une cohérence de traitement, les membres invitent la collectivité à vérifier que toutes les habitations isolées soient traitées dans le document.

### **Au titre de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Les membres constatent, au travers des différents secteurs de la commune concernés par l'élaboration de la carte communale, que le conseil municipal a pris en compte l'enjeu de préservation des espaces. En effet, la carte communale propose un zonage assez restreint autour des différents hameaux, limitant un potentiel impact sur les espaces. Néanmoins, huit secteurs sont sujets à des préconisations de la commission<sup>1</sup> :

#### *«Bourg sud»*

La parcelle n° AB 223 est proposée en zone constructible de la carte communale alors que la parcelle voisine (n° AB 131) ne l'est pas. Les membres s'interrogent sur la cohérence de cet aménagement. De plus, la parcelle n°223 a un usage de prairie permanente. Elle est située à l'entrée du bourg et se situe en continuité de larges espaces agricoles exploités. Pour ces raisons, les membres ne souhaitent pas, à l'unanimité, que cette parcelle puisse être constructible.

#### *«Bourg nord»*

Le zonage proposé par la collectivité à proximité du cimetière n'apparaît pas cohérent et la commission souhaite que soit constituée une entité constructible (cf proposition de zonage en annexe). Le cimetière ne doit pas nécessairement faire partie de cette entité puisqu'il s'agit d'un équipement public admissible en zone non constructible d'une carte communale.

Plus au sud, la parcelle n° AB 200 a une vocation agricole et son urbanisation pourrait fermer l'accès à un vaste espace agricole. La commission préconise d'enlever cette parcelle de la zone constructible.

La parcelle n°AB 8 est située en partie dans la zone constructible. Bien qu'elle ouvre un nouveau compartiment, la parcelle ne semble pas avoir une valorisation agricole intéressante et la zone constructible est relativement restreinte. Les membres valident le zonage proposé sur cette parcelle.

#### *«Lauzat»*

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation 5 parcelles boisées, créant une forme « d'excroissance » constructible du hameau. La commission rejette cette proposition qui impacterait un espace boisé et ne délimiterait pas une enveloppe urbaine harmonieuse.

A l'est du hameau, la parcelle n°AO 503 est proposée en partie dans la zone constructible. Cette parcelle fait partie intégrante d'un îlot agricole exploité. La commission donne un avis défavorable sur cette proposition.

Enfin, la parcelle n° D 1165 est occupée par un bâtiment agricole à usage de stabulation. Les membres demandent que cette parcelle soit retirée de la zone constructible.

#### *«Mazeau Nicot-Haut»*

Le lieu-dit est constitué d'une habitation implantée sur des parcelles avec topographie contrariée. Le zonage de la zone constructible intègre ainsi des parcelles boisées pour permettre au résident de réaliser des annexes à proximité de son habitation. Pour limiter néanmoins l'impact sur les espaces, les membres demandent que la parcelle n°OD 1258 soit retirée de la zone constructible.

#### *«Mallesinge»*

Ce lieu-dit correspond à un corps de ferme ou coexistent bâtiments d'exploitation en activité et résidence des anciens exploitants. La réalisation d'annexes à l'habitation apparaît incompatible avec une activité d'élevage de bovins. Néanmoins, les membres constatent que les parcelles

1 annexe : zonages proposés par la commission

proposées à la constructibilité auraient une faible valorisation agricole ou naturelle. La commission préconise d'exclure les bâtiments agricoles de la zone constructible.

Par ailleurs, la commission constate que l'habitation de l'exploitant en activité sur le site ne figure pas en zone constructible de la carte communale (parcelle n°C 746). Afin de permettre à l'habitation d'évoluer, la commission propose à la collectivité de délimiter une zone constructible autour de la maison. La parcelle ayant une surface importante et étant cultivée dans sa majeure partie, la zone constructible devra correspondre, au plus, à la surface privative de l'habitation.

«Serrut»

La zone constructible proposée sur ce lieu-dit (à vocation agricole) doit permettre aux bâtiments situés sur les parcelles n° OB 10 et 11 d'évoluer. Le zonage prend en compte l'intégralité des parcelles concernées et la commission remarque qu'une partie est exploitée par l'agriculteur du site. Elle demande que la zone constructible soit restreinte aux surfaces non exploitées.

«La Ribière»

La parcelle n°OF 94 est proposée en zone constructible pour permettre à l'habitation située sur la parcelle n°OF 93 d'évoluer et éventuellement de réaliser des annexes. Le règlement de la zone constructible d'une carte communale ne permet pas d'encadrer les futurs projets et, bien que la parcelle n'ait pas une valorisation agricole, la commission ne souhaite pas qu'une nouvelle habitation puisse s'implanter sur la parcelle car elle pourrait contraindre potentiellement l'activité agricole voisine. Ainsi, la commission demande de réduire la zone constructible de la parcelle n° OF 94 de manière à ce que les éventuelles annexes à l'habitation puissent être implantées au plus proche de celle-ci.

«Boucheфарol»

La commission s'interroge sur l'utilisation du bâtiment situé sur la parcelle n° OF 522 qui serait située pour partie en zone constructible de la carte communale. Pour éviter tout conflit d'usage et s'assurer que le zonage proposé ne contrarie pas une activité agricole existante, la commission recommande à la collectivité de s'assurer de la désaffectation du bâtiment concerné.

#### **Au titre de l'urbanisation limitée**

La commission émet ainsi un avis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation des parcelles concernées par les observations précédentes. Le tableau suivant recense ces parcelles :

Lieux-dits	références cadastrales des parcelles <b>refusées</b> au titre de l'urbanisation limitée	références cadastrales des parcelles proposées par la CDPENAF à l'ouverture à l'urbanisation (non sollicitée par la commune)
Le Bourg	AB 223, AB 200	D 1203p, AB 210, AB 208p, AB 207p, AB 204, D 95, AB 2p
Lauzat	AO 503, D 1165, D 626, D 625, D 624, D 623, D 694	
Mazeau Nicot Haut	OD 1258	
Mallessinge	OC 745p	OC 746p
Serrut	OB 10p	
La Ribière	OF 94p	

La présente décision sera notifiée au maire de Nedde et à chacun des membres de la CDPENAF.

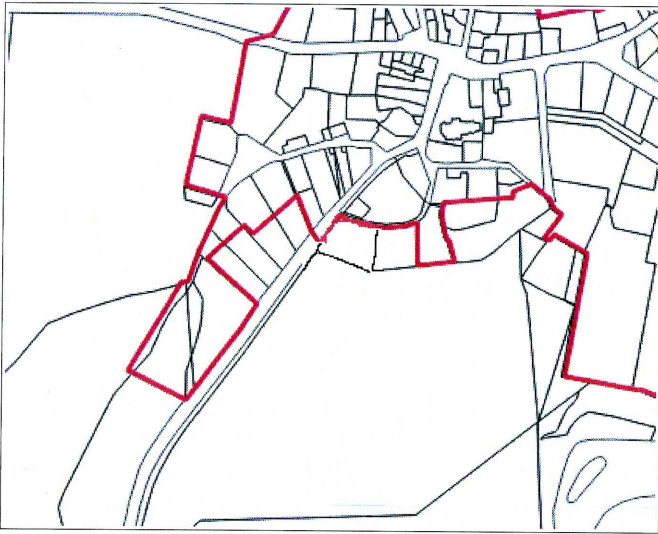
La présidente,

  
Marion Saadé

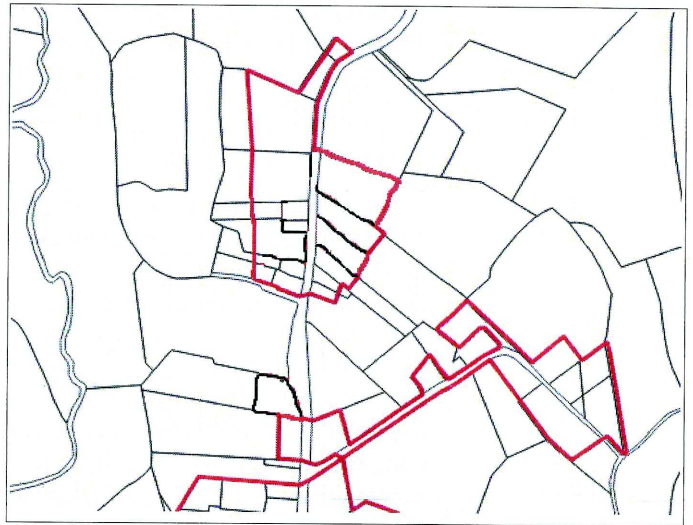
**Annexe : propositions de zonage préconisées par la CDPENAF**

**Le Bourg**

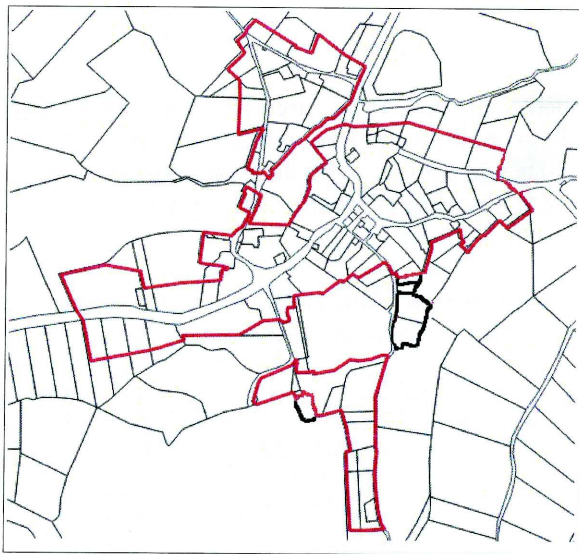
partie sud



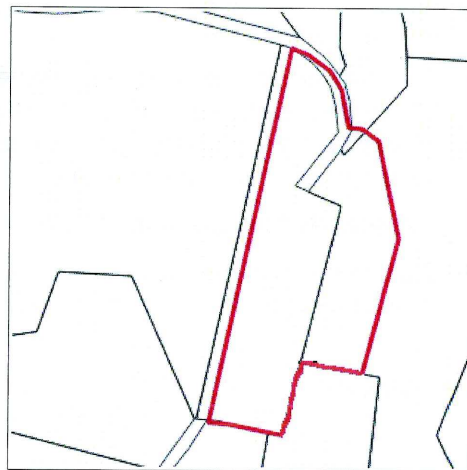
partie nord



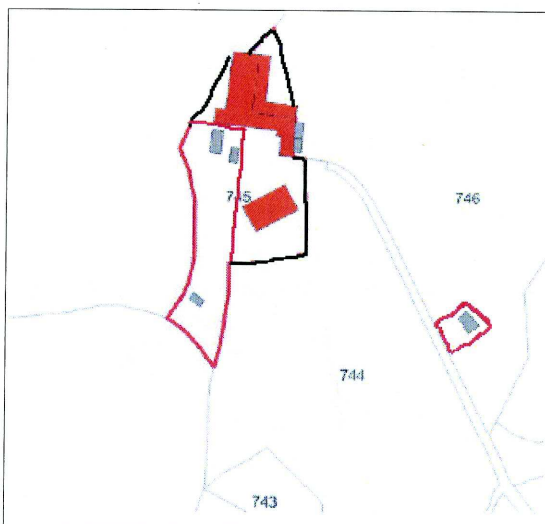
**Lauzat**



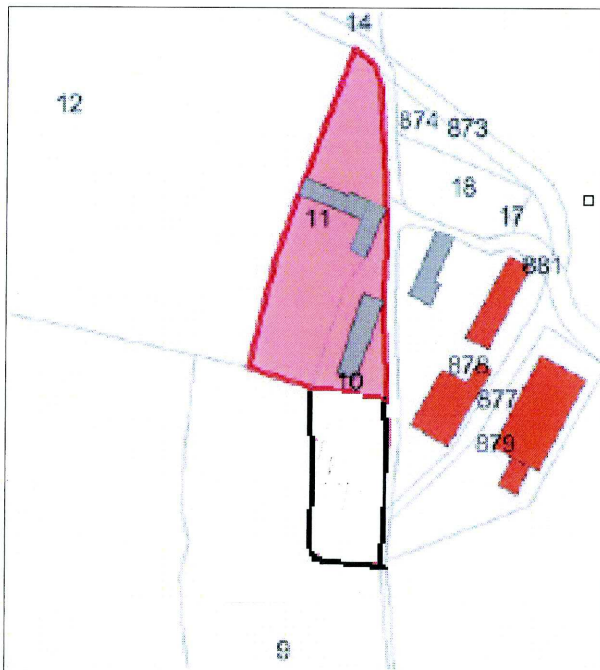
**Mazeau Nicot-Haut**



**Mallessinge**



### Serrut



### La Ribière

