



PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

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

Séance du 22 janvier 2020

**Avis sur
le projet d'élaboration du PLU
de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle**

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'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 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 CDPENAF émet également un avis sur l'opportunité de certaines procédures ou autorisations d'urbanisme ; au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières, selon l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément à ces dispositions, le projet d'élaboration du PLU de Saint-Genest-sur-Roselle arrêté par délibération du conseil municipal du 30 septembre 2019, est soumis à l'avis de la commission.

La directrice départementale des territoires adjointe, agissant par délégation du préfet, préside la réunion de la CDPENAF de la Haute-Vienne du 22 janvier 2020. Après avoir fait référence à l'arrêté n° 87-2018-004 du 10 janvier 2018 portant composition et fonctionnement de la commission, elle constate que le quorum est atteint (18 membres titulaires d'un droit de vote présents ou représentés 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 de la concertation, la commission émet un avis favorable au projet de PLU de Saint-Genest-sur-Roselle. Le détail des avis et remarques formulés par la commission est recensé ci-dessous et dans le tableau annexé au présent document.

Remarques générales :

La commission remarque la volonté de la collectivité de préserver les espaces naturels et agricoles en poursuivant son développement essentiellement sur le bourg et en évitant les risques de conflit d'usage avec les exploitations agricoles.

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

La collectivité a identifié dans son projet deux STECAL pour des activités touristiques. Le projet sur le secteur de la Roche a été scindé en deux zones distinctes afin d'en faciliter la compréhension. Les avis correspondants sont détaillés dans le tableau annexé.

Au titre des secteurs que la collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation :

Huit secteurs sont identifiés par la commission, certains sont débattus :

- l'OAP n°1 devra être plus précise pour s'assurer du maintien des qualités de trame verte de la bande végétalisée au sud du secteur, notamment en conservant son aspect de haie multi-étagée ;
- les OAP n°4 et 5 ne sont pas cohérentes avec l'objectif de renforcer l'urbanisation du centre bourg ;
- l'OAP n°6 n'est pas justifiée. Le maintien de la zone existante qui n'est pas à ce jour totalement utilisée semble suffisant.

Les avis sur chacun des secteurs sont détaillés dans le tableau annexé.

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 les dispositions réglementaires sans réserve.

Le présent avis sera communiqué à la commune de Saint-Genest-sur-Roselle.

La présidente,



Marion SAADÉ

PJ : Tableau présentant les avis de la commission par secteur

Élaboration du PLU de la commune de Saint-Genest-sur-Roselle
Avis de la CDPENAF du 22 janvier 2020 sur les secteurs impactant des espaces
naturels agricoles ou forestiers

N° zone	Lieu-dit	Libellé	Vocation	Justification ouverture	Avis de la commission	Observations CDPENAF
1	Centre-Bourg	1AU	résidentiel	OAP n°1 (type écoquartier) 2.36 ha - 10 logements/ha. Phase 1 : parcelle 780 (1.4 ha). Phase 2 : parcelles 60, 59 et 58 (0.96 ha). Parcelle Sud 58 intégrée dans l'OAP.	Favorable	Préconisation de maintenir une trame verte multi-strates, telle qu'elle existe en limite de parcelle avec l'étang communal. Inscrire cette orientation dans l'OAP correspondante.
2	Centre-Bourg Nord	1AU	résidentiel	OAP n°2 1.8 ha - 10 logements/ha. Le haut de la parcelle permettra éventuellement l'installation d'activités commerciales. Aucun accès ne sera autorisé sur la D15.	Favorable	
3	Les Maisons Neuves	2AU	résidentiel	OAP n°3 4417 m² - 10 logements/ha. Parcelle 989. Parcelle 32 à urbaniser à long terme un peu plus de 2000 m².	Favorable	
4-1	Les Maisons Neuves Nord	1AU	résidentiel	Pas de projet. Secteur qui semble propice à l'urbanisation.	Sans objet	Parc de l'habitation voisine. Non destiné à être urbanisé.
4-2	Les Maisons Neuves Nord	1AU	résidentiel	OAP n°4 1 ha - 10 logements/ha. Parcelle 810 et 969 p.	Défavorable	Urbanisation sur des terrains agricoles en prolongement de l'existant et éloigné du bourg.
5	Les Peyrichoux	1AU	résidentiel	OAP n°5 (3 phases) 1.80 ha - 10 logements/ha. Parcelle 795 p - 4000 m² (2 lots) Parcelle 311 - 4000 m² Parcelle 664 - 10000 m²	Favorable partiellement	Demande de classer en 1AU les parcelles côté ouest et en 2AU la parcelle A0664.
6	Les Bouiges	2AUe	économie	OAP n°6 - Secteur à vocation économique	Défavorable	Secteur en plus de la zone économique actuelle qui dispose encore d'espace conséquent.
7-1	La Roche	Nh	tourisme et loisirs	Projet touristique. Parcelle 421 : stationnement. Parcelle Sud 420 : logements insolites, type maison "hobbits".	Favorable	STECAL
7-2	La Roche	Nh	tourisme et loisirs	Projet touristique. Parcelles 422 et 423 : réhabilitation des bâtiments existants en gîtes touristiques. Parcelle 424 : maraîchage.	Favorable	STECAL
8	Fardissou	Ah	tourisme et loisirs	Projet touristique orienté autour du bien-être et de la détente. Parcelle 47 Sud : bergerie implantée depuis début 2019. Parcelle 47 Nord : bâtiment d'accueil (360 m² travaux commencés) et construction de 2 gîtes de 150 m² chacun en prévision. Parcelle 44 Nord : construction d'une maison d'habitation.	Favorable	STECAL
9	Le Bourg	NI	tourisme et loisirs	Étang communal.	Favorable	

