



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

**Séance du 22 septembre 2020**

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

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 couverte par un schéma de cohérence territoriale (SCOT) approuvé est soumise pour avis à la CDPENAF.

L'avis de la CDPENAF porte sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (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 révision du PLU de la commune de Saint-Priest-Taurion, arrêté par délibération du conseil communal du 26 juin 2020, 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 22 septembre 2020. Conformément à l'arrêté n°87-2020-09-17-002 du 17 septembre portant composition et fonctionnement de la commission, il constate que le quorum est atteint (15 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 des délibérations, la commission émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Saint-Priest-Taurion. Le détail des avis et remarques formulés par la commission est recensé ci-dessous et dans le tableau annexé au présent avis.

### **Au titre de la consommation foncière :**

#### *Remarques générales*

La commission souligne la qualité du travail réalisé par la collectivité et sa volonté de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers en stoppant l'urbanisation linéaire le long des axes routiers et en poursuivant le développement de la commune essentiellement sur le bourg, les hameaux de la Martinerie, les Bardys et Costrenat. Elle remarque les choix effectués qui permettent de restituer 130 ha dont 104 vierges.

La commission émet une remarque sur l'hypothèse de croissance démographique. Celle-ci paraît ambitieuse au regard de la croissance observée ces dernières années et des orientations du SCoT arrêté. L'augmentation de la densité de certains secteurs et la diminution de certaines zones proposées à l'urbanisation permettraient, sans pénaliser le développement de la commune, de réduire davantage la consommation foncière et de s'assurer du respect des objectifs fixés par le SCoT arrêté.

#### *Analyse des secteurs*

La commission a examiné l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation et a émis un avis en tenant compte des éléments présents dans le dossier et des justifications apportées en séance par les élus présents (cf tableau annexé).

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

La collectivité a identifié dans son projet 9 STECAL :

- 4 STECAL zonés en Nh
- 1 STECAL zoné en Nj
- 2 STECAL zonés en Ni
- 2 STECAL zonés en Npv.

Le nombre de STECAL doit être réduit afin de répondre au caractère exceptionnel de tels secteurs.

Le zonage Nh permet la réhabilitation des constructions existantes, leur extension et le changement de destination. Il correspond notamment aux hameaux anciens de La Chabasse, du Monteil et de Caux.

La commission fait remarquer qu'il serait préférable que les bâtiments concernés soient identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et que les secteurs soient rendus en A ou N puisque le règlement permet les extensions / annexes dans ces zones.

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

Les secteurs ont été analysés par la commission. Ils sont au nombre de 7 :

- 4 secteurs avec une OAP dont un scindé en 1AU et 2AU (Les Bardys / Les Vergnes), un uniquement en 2AU (La Couture) et 2 secteurs en 1 AU (La Grande Pièce et Costrenat Nord)
- 2 secteurs à urbaniser à long terme 2 AU (Le Buisson et Costrenat)
- 1 secteur en Uc (La Roche du Puy).

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 A, N et leurs déclinaisons 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 des différentes zones.

La commission considère que les objectifs de préservation sont atteints et valide les dispositions réglementaires avec les préconisations suivantes :

- en zones « A » et « N » l'emprise au sol des extensions ne doit pas excéder 50 % de la superficie au sol de la construction existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> ;
- en zones « A » et « N » ne pas distinguer les extensions liées ou non à l'activité agricole ;
- en zones « Nh » et « NI » l'emprise au sol ne peut pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière. Les extensions ne doivent pas excéder 50 % de la superficie au sol de la construction existante, dans la limite de 40 m<sup>2</sup>. Pour les nouvelles constructions, la limite est fixée à 50 m<sup>2</sup> et portée à 80 m<sup>2</sup> dans le cadre d'un projet ou équipement d'intérêt collectif.

Le présent avis sera communiqué à la commune de Saint-Priest-Taurion.

Le président,



Didier BORREL

PJ : Tableau présentant les avis de la commission par secteur

**Révision du PLU de la commune de Saint-Priest-Taurion**  
**Avis de la CDPENAF du 22 septembre 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	La Chabasse	Nh	résidentielle	STECAL	FAVORABLE	
2	Le Monteil	Nh	résidentielle	STECAL	FAVORABLE	Privilégier la suppression de la zone Nh au profit d'une zone A ou N en identifiant les bâtiments pouvant changer de destination
2.1	Le Monteil				FAVORABLE	
3	La Ribière	Npv	économie	STECAL	FAVORABLE	
3.1	Le Mas Levraut	Npv	économie	STECAL	FAVORABLE	Revoir le découpage de la zone pour éviter les parcelles agricoles
4	Le Buisson	2AU	résidentielle		FAVORABLE	
5	Les Bardys / Les Vergnes	1AUb	résidentielle	OAP n°1	FAVORABLE	
5.1	Les Bardys / Les Vergnes					
6	Les Bardys / Les Vergnes	2AU	résidentielle		FAVORABLE	
6.1	Les Bardys / Les Vergnes					
7	La Roche du Puy	Uc	résidentielle		DÉFAVORABLE	Consommation de terres agricoles. Étudier une autre possibilité qui pourrait convenir à l'exploitant agricole
8	La Grande Pièce	1AUc	résidentielle	OAP n°3	DÉFAVORABLE	Prospective élevée, consommation d'espace (notamment agricole) non justifiée
9	Le Bois du Cerisier Chauvan	NI	tourisme et loisirs	STECAL	FAVORABLE	
9.1	Le Bois du Cerisier Chauvan				FAVORABLE	
9.2	Le Marais				Nj	Jardin
10	Le Mazeau	NI	tourisme et loisirs	STECAL	FAVORABLE	
11	La Couture	2AU	résidentielle	OAP n°2	FAVORABLE	Prendre en compte la problématique des accès aux parcelles agricoles. Densifier l'OAP
12	Costrenat	2AU	résidentielle		DÉFAVORABLE	Consommation de terres agricoles.
13	Costrenat Nord	1AUc	résidentielle	OAP n°4	FAVORABLE	Densifier l'OAP
14	Caux	Nh	résidentielle	STECAL	FAVORABLE	Revoir le découpage de la zone pour la réduire au strict nécessaire
15	Le Castel de Caux	Nh	résidentielle	STECAL	FAVORABLE	Privilégier la suppression de la zone Nh au profit d'une zone A ou N en identifiant les bâtiments pouvant changer de destination