



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction  
Départementale des  
Territoires**

Service urbanisme habitat  
Unité planification

Affaire suivie par : Florence Maréchal  
Tél. : 05.55.12.95.23 – Fax : 05.55.12.90.99  
Courriel : florence.marechal@haute-vienne.gouv.fr

Limoges, le **23 SEP. 2020**

Le Préfet de la Haute-Vienne

à

Madame le maire de la commune de  
Saint-Priest-Taurion  
24 rue Jean Gagnant  
87480 Saint-Priest-Taurion

Objet : *Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Priest-Taurion*

P.J. : *Analyse technique*

*Référence : dossier arrêté le 26 juin 2020 et reçu en préfecture le 1<sup>er</sup> juillet 2020*

Par délibération du 8 avril 2015, le conseil municipal de la commune de Saint-Priest-Taurion a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Par délibération du 26 juin 2020, le conseil municipal a arrêté le projet de PLU.

En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Priest-Taurion a déposé en préfecture le 1<sup>er</sup> juillet 2020, le dossier de révision du PLU pour avis des services de l'État.

Le présent courrier expose l'avis de l'État sur ce dossier. L'annexe technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part d'identifier l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

Le dossier soumis pour avis comporte toutes les pièces réglementaires et est conforme aux attendus du code de l'urbanisme. Le diagnostic analyse avec pertinence les enjeux et le projet d'aménagement et de développement durable est retranscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation.

*Le Pastel*

Le Pastel  
22 rue des Pénitents Blancs CS 43217  
87032 Limoges cedex 1  
ddt@haute-vienne.gouv.fr

La commune de Saint-Priest-Taurion appartient au périmètre du SCoT de l'agglomération de Limoges. En 2017, elle comptait 2881 habitants. Le projet retient une hypothèse de croissance démographique annuelle de +0,7 %, soit + 321 habitants pour la période 2014-2030. Cet objectif semble ambitieux au regard de la croissance observée ces dernières années et des futures orientations du SCoT arrêté. En effet, il est constaté que la population se stabilise depuis 2014 et qu'en parallèle, le SCoT arrêté projette une augmentation démographique moyenne de + 0,45 % pour la communauté de communes ELAN Limousin Avenir Nature.

Pour accueillir cette population, la commune prévoit la construction de 166 logements et la réhabilitation de 12 logements vacants. L'objectif de réhabilitation est conforme aux orientations du SCoT arrêté qui prévoit une diminution de 10 % de la vacance. De plus, un effort a été fait pour répertorier les dents creuses et les intégrer dans la prospective. Néanmoins, l'étude de densification et de mutabilité mériterait d'être complétée en précisant les critères retenus pour sélectionner les parcelles disponibles, en listant ces dernières et en les présentant sur une carte. Au final, le besoin en foncier pour la création des logements neufs est estimé à 15,34 ha ce qui semble excessif d'autant que cette surface n'inclut pas les zones à urbaniser à long terme (2AU). Par ailleurs, la plupart des zones à urbaniser créées affichent une densité de 9 logements par hectare. Une densité plus forte devrait être recherchée sur ces secteurs.

De par sa topographie, la ville est contrainte dans ses possibilités de construction. Malgré cette difficulté, il est à souligner la volonté de limiter l'urbanisation linéaire et d'identifier une armature correspondant au bourg et au village de la Martinerie / Les Bardys. Par rapport au PLU en vigueur, les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites (130 ha restitués en zone « A », ou « N », dont 104 ha non artificialisés). Cependant, de nombreuses zones « U » de petites tailles perdurent. L'armature urbaine pourrait être délimitée plus clairement. Afin de gagner en lisibilité, il serait pertinent de reclasser une partie des hameaux en « A » ou en « N ». Ainsi les secteurs de Germanet, Les Pampisses, Costrenat, Le Moulin des Roches, La Croix et la Chassagne qui semblent n'offrir que très peu de possibilités de construction supplémentaires pourraient faire l'objet d'un tel reclassement.

Les choix qui ont conduit à définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et à la sélection de leur localisation pourraient être précisés au travers d'une analyse multicritères. En effet, l'implantation des zones correspondantes ne va pas toujours dans le sens d'un recentrage de l'urbanisation. Elles favorisent l'utilisation de la voiture. Par conséquent, un des enjeux pour la commune sera de réfléchir plus finement aux mobilités, notamment en sécurisant la place du piéton et du cycle et en proposant des espaces publics mêlant lieux de rencontre, services et commerces.

Afin de faciliter la lecture et l'application du règlement, une rédaction plus claire des différents articles serait souhaitable. De même, il conviendrait de s'assurer de la cohérence entre le règlement et les autres pièces du PLU. Il conviendrait également de limiter en m<sup>2</sup> les emprises au sol des extensions dans la zone A ainsi que dans la zone N et ses déclinaisons. Le nombre de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pourrait également être réduit afin de répondre au caractère exceptionnel de tels secteurs et en retirant ceux qui ne correspondent pas à la définition réglementaire du STECAL.

Enfin, concernant l'assainissement, avant toute ouverture à l'urbanisation, la commune de Saint-Priest-Taurion devra veiller au bon fonctionnement de ses stations d'assainissement, et notamment remettre en état celle de Costrenat.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme communal, un travail complémentaire sera donc nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus et dans l'annexe technique jointe.

En application de l'article R 153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet

2/2

Pour le Préfet  
le Secrétaire Général  
  
Jérôme DECOURS