

PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

14 NOV. 2018

direction départementale  
des territoires

Service urbanisme habitat  
Service économie agricole

dossier suivi par : Remy Contamine  
tél. : 05 55 12 90 73 – fax : 05 55 12 90 99  
courriel : remy.contamine@haute-vienne.gouv.fr

le directeur

Communauté de communes  
Ouest Limousin

à

Monsieur le président  
Communauté de communes Ouest  
Limousin  
La Monnerie  
87150 CUSSAC

objet : avis de la CDPENAF sur le projet de  
révision de la carte communale de  
Cussac

Limoges, le 12 NOV. 2018

réf :

v/réf : Votre lettre du 6 septembre 2018

Suite à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 16 octobre 2018, je vous communique, joint à la présente, l'avis rendu par cette dernière sur le projet de révision de la carte communale de Cussac. Il vous appartient, en termes de procédure, de joindre le présent avis à l'appui du dossier qui sera soumis à enquête publique.

Je tiens tout particulièrement à remercier de sa présence M. Luc Gabette, maire de la commune et M<sup>me</sup> Hélène Gauzentes du bureau d'études en charge de la maîtrise d'oeuvre du document d'urbanisme. Leurs réponses aux interrogations concernant des partis d'aménagement ont permis d'appréhender la démarche mise en oeuvre par le conseil municipal.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre entière disposition sur ce dossier.

le directeur,



Didier BORREL



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

**Séance du 16 octobre 2018**

**Avis sur  
le projet de révision de la carte communale  
de la commune de Cussac**

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'évolution 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 de révision de la carte communale de Cussac 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 16 octobre 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.

\* \*  
\*

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

**Remarques générales**

La commune de Cussac a souhaité privilégier la réactivité pour aménager certains secteurs en révisant en premier lieu la carte communale avant la prescription future d'un document intercommunal. Les secteurs déjà ouverts et ceux faisant l'objet d'une extension sont ainsi analysés en mettant en garde la collectivité sur la cohérence que devront avoir les deux documents d'urbanisme notamment en termes d'armature territoriale.

De plus, la prospective en logements a été calculée sur un pas de temps de 15 années, ce qui peut paraître long compte tenu de la prescription future du PLUi Ouest limousin. Le calcul n'a, par ailleurs, pas pris en compte le taux de vacance ou les éventuels changements de destination.

La commission a ainsi analysé les différents choix d'aménagement à la lumière de ces principaux constats. Elle a ainsi souhaité examiner certaines parcelles déjà ouvertes dans la carte communale et maintenues dans le projet de révision de la carte communale au vu de leur étendue, de leur vocation primaire, de la densité proposée et, ce, afin d'avoir une vision globale des disponibilités.

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

Les membres constatent que les secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation génèrent une consommation modérée de l'espace et que, d'une manière générale, l'enjeu de préservation des espaces a bien été appréhendé sur ces secteurs. D'autre part, la collectivité a souhaité resserrer les disponibilités foncières autour du bourg et de certains villages délivrant ainsi un document moins consommateur d'espaces. En revanche, les zones maintenues ouvertes interpellent la commission du fait de leur étendue et de l'impossibilité de définir une densité vertueuse. Les membres ont entendu les justificatifs de la collectivité notamment pour les secteurs ayant fait l'objet d'une participation pour voirie et réseau (PVR) mais rappellent que la commission doit veiller à un développement équilibré de la commune et particulièrement au maintien des continuités écologiques.

L'ensemble des avis sur les secteurs présentés en séance sont répertoriés dans le tableau annexé au présent document.

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

La commission émet un avis favorable à l'ensemble des parcelles nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

La présente décision sera notifiée à la communauté de communes «Ouest Limousin ».

Le président,



**Didier BORREL**

| N° de zones | Lieu-dit                                  | Surfaces ha                                      | Références cadastrales  | Justification des orientations  | avis_copnaf   |  |
|-------------|---|--|---|---|---|--|
| 1.01        | (a) Bourg sud et bourg est (L.a. Jalsulé) | Bourg sud : 3,8<br>Bourg est : 5 ha<br>(3,8+1,2) | Bourg sud : OAN 740, 1408, 1407, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 3012, 1269, 782, 791, 1177.<br>Bourg est : OAN 1785, 1781, 1782, 1202, 1778, 378, 375, 374, 1779, 1217, 1218, 1221.   | Demander la construction d'habitat au sud et à l'est. En bordure Est de la zone agricole pour accueillir le développement de la société et de la famille de la Maison familiale rurale.                             | Bourg sud : avis favorable avec réserve. Une carte communale ne permettant pas d'assurer une planification vertueuse, la commission demande de restreindre la zone constructible aux constructions déjà autorisées.<br>Bourg est : pas d'observation.   |  |
| 1.02        | Le bourg                                  | 0,10   | 0A1782,0A1182   | Permettre la construction d'une habitation  | avis favorable  |  |
| 1.03        | Le Bourg                                  | 0,16   | 0A1581, 0A1607, 0A1582, 0A0718, 0A1586  | Permettre la construction d'une habitation  | avis favorable  |  |
| 2.01        | Village de Feyrieux                       | 0,47   | 0B0271,0B0072,0B0252,0B0251,0B0270  | Parcelles 08, 27, 271, 270, 252, et 251. recommandées pour construction d'habitations/parcelles prévues pour être accolées à une micro station d'épuration dans le cadre d'une participation pour voirie et réseaux | Les parcelles non constructibles situées au nord ne sont pas situées dans l'enveloppe urbaine du bourg. La commission demande ainsi de ne pas maintenir constructibles ces parcelles. Avis défavorable  |  |
| 2.02        | Village de la Luterie                     | 0,40   | 0B1301  | Membre de la parcelle 081241 en zone constructible.   | avis favorable  |  |
| 2.03        | Maneu de gîte de Manière                  | 5,84   | 0C0615, 0D1911,0D1912,0D1917,0D1906,0D1909,0D0349,0C0826,0C0825,0C0875,0C0810,0C0823,0C0822,0C0820,0C0817,0C0805,0C0807,0C0807,0D1908,0C0813,0C0812,0C0813,0D1907,0D1908,0D1909,0D1910,0C0809,0C0803,0C0804,0C0858,0C0814,0C0801,0C0810,0C0811,0C0825,0C0816,0C0824,0D0444,0D1913,0D1913,0D1904,0D1890,0D1829 |   | Constructibilité recommandée- Possibilités de construction sur parcelles OE N° 377, 330, 331, 332 et 355; Participation pour voirie et réseaux sur parcelles 350, 351, 352 et 355.  | l'activité étant déjà présente, la commission donne un avis favorable sur le maintien de cette zone. Néanmoins, la COPENAF recommande que les nouveaux chalets soient réalisés de telle sorte que la vocation naturelle du site soit le mieux préservée. |
| 2.04        | Vergolles                                 | 0,90   | 0E0001,0E0832,0E0835,0E0330   | Constructibilité recommandée- Possibilités de construction sur parcelles OE N° 226 et 647; restauration d'une participation pour voirie et réseaux sur l'ensemble du linéaire.                                      | Le site est concerné par 2 ZNIEFF et l'urbanisation future des parcelles disponibles impacterait des terres agricoles.<br>La COPENAF donne un avis défavorable pour les parcelles non bâties.   |  |
| 2.05        | Les Champs                                | 1,80   | 0E0721,0E0847   | Constructibilité recommandée.   | Le maintien d'une extension du hameau vers l'ouest sur une parcelle à vocation agricole (OE N° 226) est refusé par la COPENAF. Il n'y a, en effet, pas de densification assurée et l'urbanisation à cet endroit peut remettre en cause la fonctionnalité des Trts PAC impactés tout en participant à un développement inséable des constructions. |  |
| 2.06        | Village de Bregère                        | 3,99   | 0F0007,0F0774,0F0403  | Constructibilité recommandée.   | Le maintien de la zone urbaine au nord du hameau impacte une surface agricole sans certitude de l'applicabilité d'une déviation vertueuse. Avis défavorable de la commission pour le maintien en zone constructible de la parcelle n° F 403.  |  |
| 2.07        | Village de Mangre                         | 0,80   | 0G0100,0F0214,0F0273,0F0274,0F0253  | Constructibilité recommandée.<br>Déviation pour constructions sur parcelles OF N° 201, 251, 215, 216, 274 et 273 objet d'une participation pour voirie et réseaux.  | Le maintien d'une zone urbaine entre les parcelles déjà constructibles impacte des terres agricoles sans certitude de la réalisation d'une déviation vertueuse. Avis défavorable de la commission pour le maintien en zone constructible des parcelles n° F 214, 216, 253 et 780.   |  |
| 3.1         | Puyrroux                                  | 1,08   | 0E0519, 0E0892, 0E0894, 0E0896, 0E0898, 0E0891, 0E0827, 0E0893, 0E0104  | Permettre la construction d'annexes et d'un habitation sur une partie de la parcelle OE 0892  | avis favorable  |  |
| 3.2         | Les Champs - La dégrasse                  | 0,43   | 0E0101,0E0862,0E0864,0E0860   | 2 mètre d'une maison, d'un abri commode, une piscine, un gîte et un mobilhome non zoné à la précédente carte communale  | avis favorable  |  |
| 3.3a        | Truiton                                   | 0,36   | 0E0536  | Extension d'une activité touristique existante d'habitements touristiques.  | avis favorable (pour l'implantation uniquement d'habitements touristiques)  |  |



|      |                       |      |   |   |  |
|------|-----------------------|------|---|---|--|
| 3.3b | Bouillon              | 0.11 | RE50391,RE50399,RE50598   | VIII 3.3 a  | avis favorable (pour l'implantation uniquement d'hébergements locatifs)  |
| 3.3c | Bouillon              | 0.85 | RE50391   | VIII 3.3 a  | avis favorable (pour l'implantation uniquement d'hébergements locatifs)  |
| 3.3d | Bouillon              | 0.52 | RE50391   | VIII 3.3 a  | avis favorable (pour l'implantation uniquement d'hébergements locatifs)  |
| 3.3e | Bouillon              | 0.59 | RE50391,RE50594,RE50598   | VIII 3.3 a  | avis favorable (pour l'implantation uniquement d'hébergements locatifs)  |
| 4.1  | Millin de Gravilleuil | 0.41 | RE50444,RE50594,RE50594   | Parcelle déjà anthropisée.  | avis favorable   |
| 4.2  | Le Puy                | 0.38 | RE50550,RE50531,RE50529   | Parcelle déjà anthropisée   | avis favorable   |
| 4.3  | La Monnerie           | 0.39 | RE50331,RE50340,RE50339,RE50337,RE50304,RE50332,RE50338,RE50303 | Parcelle déjà anthropisée de la zone d'activité de la Monnerie.       | avis favorable   |
| 4.4  | Chantehnaud           | 0.39 | RE50479,RE50431,RE50436   | Parcelle déjà anthropisée   | avis favorable   |
|      | Cussac                |      | OD 57p  | exception sur demande des membres de la COPENAF<br>Cussac<br>reconnue | la maîtrise de l'enveloppe construite au sud du hameau se fera au détriment d'une terre agricole PAC.<br>Avis défavorable de la commission (parcelle n°OD 57p) |

