

# Rapport d'activité

commission  
départementale de  
préservation des espaces  
naturels, agricoles et  
forestiers

(CDPENAF)

## 2015-2016

1<sup>ère</sup> année d'activité  
(août 2015 – juillet 2016)



Direction départementale des territoires

[www.correze.gouv.fr](http://www.correze.gouv.fr)

**DDI**  
des services  
de l'État à vos côtés

# Le mot du président

## Sommaire

I - Mode de fonctionnement.....	3
II – Documents d’urbanisme.....	4
III – Autorisations d’urbanisme.....	6
IV - Attributions facultatives .....	9
V - Autorisations d’exploitation commerciale et cinématographique.....	11
Glossaire.....	12
CDPENAF – rapport d’activités 2015-2016 - Annexes .....	13
Annexe 1 : Rappel des attributions règlementaires de la CDPENAF .....	14
Annexe 2: méthodologie retenue pour maîtriser la consommation d’espace dans quelques exemples .....	16
Annexe 3 : fiche extensions et annexes en zone A et N du PLU .....	18
Annexe 4 : Critères d’analyse des stéal .....	20

### Conception et rédaction :

Laurent Cyrot, Christophe Barthier

### Réalisation et mise en page :

DDT 19 / SG / UCGMC

### Crédits photos :

©Xavier Remongin / Min.Agr.fr

©Cheick Saidou / Min.Agr.fr

©Céline Foulon / DDT 19

©Christophe Barthier / DDT 19

©Médiathèque / DDT 19

L’année 2015 a marqué une étape dans la mise en œuvre des politiques publiques visant à ralentir le rythme de la consommation foncière, sous l’impulsion des deux lois ALUR et LAAF adoptées en 2014 et entrées en vigueur depuis. Cette année a vu la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), en remplacement de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), dont elle reprend les attributions et les moyens, en les renforçant, sur un champ d’intervention lui-même élargi.

Sur le fond, l’évolution constatée de la situation foncière illustre le paradoxe limousin. Alors que la population corrézienne baisse (- 1500 habitants entre 2006 et 2015), l’artificialisation des terres progresse à un rythme soutenu, supérieur à celui de la moyenne régionale de la Nouvelle-Aquitaine. Environ 800 ha sont ainsi artificialisés chaque année en Corrèze (sols revêtus ou stabilisés pour les routes, chemins, parkings d’une part, surfaces bâties et pelouses ou jardins d’agrément d’autre part). Cette modification des milieux s’effectue par ponction sur les terres agricoles (cultivées ou en prairie) et les espaces boisés ou naturels, contribuant à accentuer les conflits d’usage entre agriculteurs et riverains en milieu rural et périurbain.

Au rythme d’une réunion par mois, la commission a examiné au cours de la première année de fonctionnement dix documents d’urbanisme (PLU et cartes communales) et 130 projets de travaux d’aménagement ou de constructions, en majorité en lien avec l’agriculture, faisant l’objet de demandes de permis de construire, de délibérations de conseils municipaux, de certificats d’urbanisme. Elle s’est dotée de plusieurs doctrines nouvelles venant compléter celles adoptées précédemment par la CDCEA, par exemple pour clarifier les conditions dans lesquelles la construction de bâtiments agricoles ou d’extensions de maisons et d’annexes est possible. Elles permettent aux porteurs de projets de connaître en toute transparence les critères sur lesquels leurs dossiers seront analysés.

L’évolution réglementaire tend à un renforcement supplémentaire des attributions futures de la CDPENAF. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, l’ensemble des communes du département non couvertes par un SCoT applicable, soit plus des deux tiers, sera soumis au principe d’urbanisation limitée, et non plus seulement celles situées dans un périmètre de 15 km autour des unités urbaines de plus de 15 000 habitants. Selon ce principe, toute ouverture à l’urbanisation doit faire l’objet d’une demande de dérogation préfectorale après avis conforme de la CDPENAF.

Par ailleurs de nouvelles attributions sont encore à prévoir : détermination des modalités d’une compensation collective agricole en cas de projet soumis à étude d’impact et amputant de façon conséquente des espaces agricoles, ou encore examen des projets de documents d’urbanisme au regard de leurs conséquences sur les conditions de fonctionnement d’une production agricole sous AOP.

C’est pourquoi je tiens à saluer le travail réalisé par l’ensemble des membres de la commission, qui se mobilisent tous les mois pour analyser les dossiers, toujours dans un esprit ouvert et constructif. Les débats sont en effet riches, et permettent de faire avancer la réflexion pour un aménagement durable en Corrèze.



**François GEAY**

directeur départemental  
des territoires

**La commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)** de la Corrèze a été installée lors de sa première réunion le 28 août 2015. Elle prend la suite de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), installée en 2011. Sa composition est définie par l'arrêté préfectoral initial du 24 août 2015, et deux arrêtés préfectoraux modificatifs. Elle a adopté un règlement intérieur.

Par rapport à la CDCEA, sa composition est très significativement élargie (21 membres au lieu de 14) et ses compétences accrues et renforcées (par le biais des avis conformes). Elle se réunit selon une périodicité mensuelle, soit une fréquence plus élevée que celle de la CDCEA.

Les principales évolutions du contexte réglementaire ont été définies par des textes récents :

- l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, rendant obligatoire de numériser les documents

d'urbanisme à compter du 1er janvier 2016.

- la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové du 15 avril 2014– dite loi ALUR ;
- la loi d'avenir de l'agriculture et de la forêt du 13 octobre 2014, instituant la CDPENAF ;
- la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015, encadrant les possibilités d'extensions et annexes dans les zones A et N des PLU ;
- l'ordonnance du 23 septembre 2015 et décret du 28 décembre 2015 portant recodification du code de l'urbanisme (livre Ier) à compter du 1er janvier 2016.

L'ensemble de ces évolutions a été présenté devant la commission (cf présentation synthétique en annexe 1).

Le présent document vise à faire le bilan du fonctionnement et de l'activité de la commission pour sa première année d'existence.

## I - Mode de fonctionnement

### A - Participation

La participation est en général élevée (entre 11 et 16 membres présents ou représentés sur 20), le quorum (la moitié des membres, soit 10 personnes pour 20 voix délibératives) a toujours été atteint, en raison notamment de la participation très régulière d'une partie importante des membres de la commission, de la présence fréquente des suppléants et du recours à la représentation par pouvoir de certains membres.

Par contraste, une minorité de membres est régulièrement ou fréquemment absente, englobant les membres à voix consultatives (SAFER, ONF), mais aussi des membres avec voix délibérative (communauté d'agglomération de Tulle, fédération de la pêche et de la

protection du milieu aquatique - avant la nomination de son nouveau représentant, Chambre interdépartementale des notaires, ainsi que l'INAO, qui donne son pouvoir à la DDT depuis 2016). Le MODEF n'a de son côté toujours pas désigné de représentant.

### B - Fonctionnement

La dématérialisation du secrétariat a été opérée en début d'année.

Une plateforme collaborative a été mise en place à partir du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 : elle permet notamment de télécharger les dossiers.

En parallèle toutefois, l'envoi des convocations, comptes-rendus et dossiers a continué à être effectué par message électronique.

La procédure de consultation électronique (cf décret n°2014-1627 du 26/12/14) n'a pas été utilisée.



CDPENAF 19

commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers

## II – Documents d'urbanisme



Compte tenu de la couverture significative du territoire départemental par deux schémas de cohérence territoriale (SCoT), l'activité de la commission a été fortement déterminée par la mise en œuvre des dispositions de la loi «ALUR» (stecal1) et « Macron »(extensions et annexes en zone A et N).

L'examen pour avis simple des documents d'urbanisme s'est effectué selon cinq cas de figure :

### A - Consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et stecal'

Deux PLU ont été examinés par la commission.

#### 1- Projet de PLU de Rosiers-d'Égletons

La CDPENAF a validé le projet de PLU, dont l'objectif est de recentrer l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages, de préserver l'activité agricole et de veiller à la cohérence du zonage constructible avec les communes limitrophes. La commune a également fait le choix de recenser les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A ou N.

S'agissant des 6 stecal proposés, les avis ont été favorables, moyennant deux réserves d'ordre général :

- le non empiètement de ces secteurs sur ceux inclus dans les périmètres de réciprocity de 100 m autour des bâtiments agricoles en activité, bâtiments par ailleurs repérés dans la cartographie du PLU ;

- le retrait de la liste des bâtiments répertoriés comme pouvant changer de destination, des bâtiments situés dans les périmètres de réciprocity de 100 m autour des bâtiments agricoles en activité.

#### 2 - Projet de PLU de Concèze

L'enjeu de ce document est à souligner compte tenu de l'exposition particulière de cette commune à la problématique des vergers.

Ce document définit une capacité d'accueil

1 *stecal : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités*

de 8,66 ha en logements (51 logements au total, soit 6 logements/ha + 1 ha au titre de la rétention foncière et 1 ha compte tenu de l'incertitude relative à la capacité financière de la commune à réaliser une opération publique ) et 2,4 ha en activités, soit 11,06 ha disponibles sur un total de zones constructibles (U, AU, Ah, Ax, Nt) de 30,66 ha.

L'accent mis par le document sur l'analyse des capacités de densification et de mutation a nécessité de recourir à une méthodologie dont la présentation, compte tenu de son intérêt, est reprise en annexe.

La commission a émis un avis favorable sous réserve :

- de la suppression de la zone U positionnée à l'est du secteur de « La Barrière » (présentant une urbanisation linéaire non justifiée le long de la route départementale n° 6) ;
- du retrait, pour la zone AU « Champ de Chatignolle », des parcelles ou secteurs de parcelles situés dans la bande des 50 m des vergers.

S'agissant des 4 stecal proposés, la commission a émis un avis favorable, sous réserve de modification du zonage de l'un des quatre stecal proposés, celui à vocation d'hébergement touristique de « la Barrière », en raison de la présence d'une zone humide.

#### 3 - Cartes communales

Le projet de carte communale (élaboration) de Saint Martin Sepert (25 août 2016) :

Ce document définit une capacité d'accueil de 4,25 ha disponibles à la construction sur un total de 21,47 ha en zone U, correspondant à un besoin de 3 ha (20 logements sur 10 ans, 1500 m<sup>2</sup> /logement).

Les débats en commission illustrent les réticences à valider un projet dont l'ambition affichée de réguler les demandes de certificat d'urbanisme conduit à un saupoudrage géographique des terrains à bâtir, compte tenu du blocage foncier constaté autour du centre-bourg.

La commission a rendu un avis favorable moyennant le retrait de parcelles dans les 2 secteurs de Chanconie et Borie Gauthier,

représentant 0,58 ha.

#### 4 - Extensions et annexes en zone A et N du PLU

7 dossiers de modification simplifiée des PLU de Jugeals, Mansac, Chanteix, Concèze, Juillac, Vignols, Saint-Solve ont été présentés à la commission, qui a émis un avis favorable sur chacun d'entre eux, car ils incorporaient de manière satisfaisante les recommandations de la fiche méthodologique (cf annexe 3) validée par la CDPE-NAF en début d'année.

#### B - Demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée ( ex L122-2 CU)

La commission a rendu un avis favorable (le 30 septembre 2015) à la modification simplifiée du PLU d'Argentat portant ouverture à l'urbanisation du secteur « Aux Prêches » par extension (+4 100 m<sup>2</sup>) de la zone Us sur la zone Au1, destinée à préserver la réalisation future d'un terrain d'entraînement sportif.



### III – Autorisations d’urbanisme



Les tableaux ci-dessous retracent quantitativement l’activité de la commission, selon plusieurs critères (type de dossiers, profil des avis, thématique). Un développement

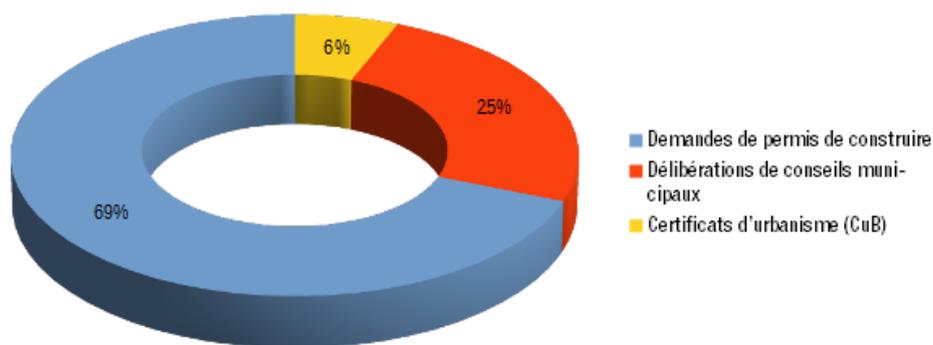
particulier est consacré aux projets appuyés par des délibérations de conseil municipal, sur lesquels la commission se prononce par avis conforme.

#### 1- types de dossiers

La CDPENAF s’est prononcée pour avis sur 89 dossiers de demande de permis de construire, 32 délibérations de conseil municipal (avis conformes) et 8 certificats d’urbanisme (CUB). Elle a rendu 27 avis défavorables (soit un taux d’avis défavorables de près de 21 %), et en a déclaré 3 incomplets.

Type de dossiers	Demandes de permis de construire	Délibérations de conseils municipaux	Certificats d’urbanisme (CUB)	total
Nb dossiers examinés	89	32	8	129
Dont avis défavorable (%)	5 (5,6%)	18 (56%)	4 (50%)	27 (20,9%)
Dont information	1			1
Dont incomplet	4		1	5

#### 2- profil des avis



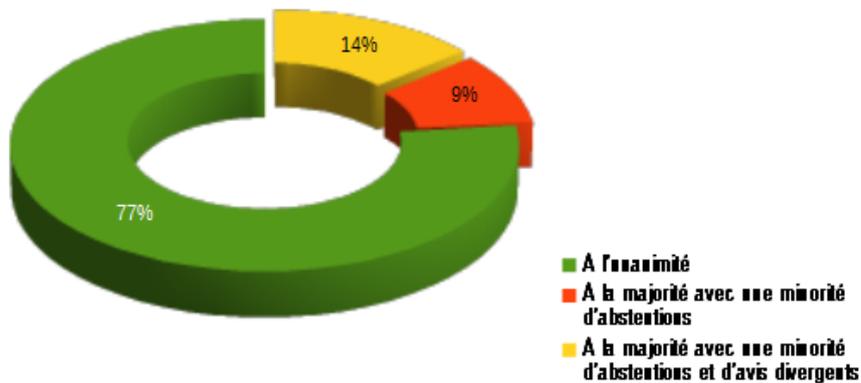
**79,1%**

c’est le taux d’avis favorables délivrés par la commission pour les autorisations d’urbanisme examinées

La commission a rendu des avis à l’unanimité dans les trois quarts des cas. Dans les autres cas, elle a rendu ses avis à la majorité, nonobstant une minorité d’abstentions, ou à la majorité malgré l’opposition d’une minorité d’avis contraires et d’abstentions. Ce sont les avis défavorables et les délibérations de conseil municipal qui ont suscité le plus de controverses.

Profil des avis	À l'unanimité	À la majorité avec une minorité d'abstentions	À la majorité avec une minorité d'abstentions et d'avis divergents	total
Nb de dossiers	99	12	18	129
Dont avis défavorables	10	4	13	27
Dont DCM			14	

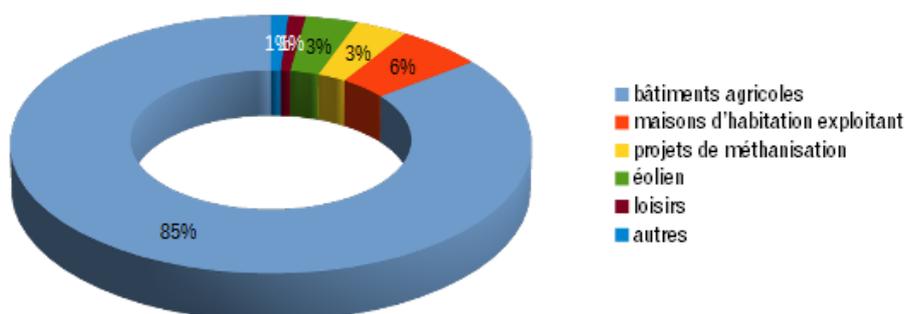
### 3- répartition thématique des demandes de permis de construire



thématique	bâti-ments agricoles	maisons d'habitation exploitant	pro- jets de métha- ni-sation	éolien	loisirs	autres	total
Nb de dossiers	76	5	3	3*	1	1	89
dont avis défavo- rable	2	2			1		5
dont incom- plet	2			2			4

\* dont 2 dossiers correspondant à un seul projet

### 4 - projets appuyés par des délibérations de conseil municipal

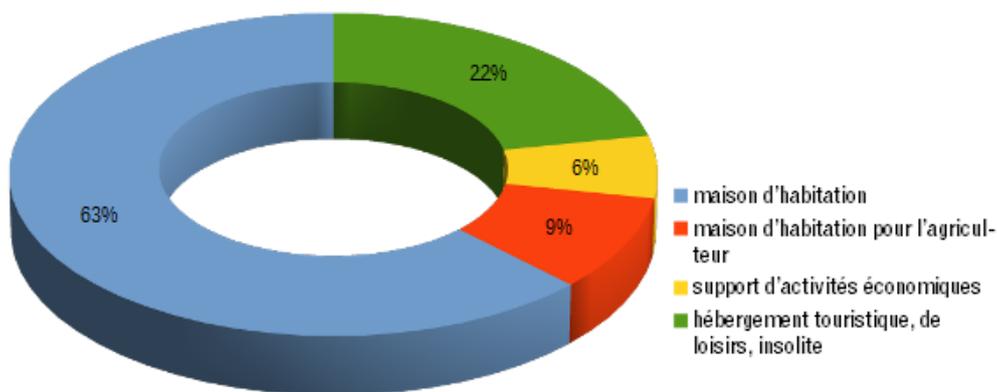


Les projets appuyés par des délibérations de conseil municipal ont porté sur :

thématique	maison d'habitation	maison d'habitation pour l'agriculteur	support d'activités économiques	hébergement touristique, de loisirs, insolite	total
Nb de dossiers	20	3	2	7	32
dont avis défavorable	14 (70%)	3 (100%)		1(14,2%)	18(56%)



## IV - Attributions facultatives



Les délibérations de conseil municipal relatives à des projets de construction de maison d'habitation en dehors des PAU ont très majoritairement rencontré un accueil défavorable de la part de la CDPENAF, sachant que dans plusieurs cas elles font suite à des refus de certificats d'urbanisme. La commission a ainsi considéré, dans la majorité des cas, que ces projets de construction présentaient l'inconvénient de générer un mitage de l'espace rural et de porter atteinte aux espaces naturels et agricoles.

Toutefois, quelques projets de construction de maison d'habitation ont reçu un

avis favorable, prenant en considération un contexte démographique défavorable, la proximité de secteurs habités de manière éparse, et les caractéristiques positives intrinsèques du projet comme sa bonne intégration environnementale et l'absence d'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers.

De même, les projets dont l'implantation en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) est justifiée économiquement (hébergement touristique) ont majoritairement reçu un accueil favorable de la part de la commission.

La CDPENAF s'appuie sur des doctrines qu'elle a approuvées, et qui constituent un référentiel pour l'analyse des dossiers.

## A – doctrines

### 1/ Bâtiments agricoles

La 1ère doctrine adoptée le 28 janvier 2016 explicite la notion de caractère de nécessité pour l'exploitation agricole de la présence sur le site de bâtiments d'exploitation et d'une maison d'habitation (localisation, dimensions). Elle se compose d'une note et d'une fiche de renseignements à compléter par le pétitionnaire. Avec l'adoption de cette doctrine, la CDPENAF s'est dotée du moyen d'analyser la justification des projets de construction et de proposer des prescriptions particulières (qualitatives) intégrant notamment les critères de dimension et d'emplacement.

L'adoption de la doctrine bâtiments agricoles a permis d'affiner la motivation des avis rendus par la commission, qu'il s'agisse des avis défavorables ou des prescriptions figurant dans les avis, au regard de la justification de la nécessité agricole : superficie des constructions projetées, emplacement (afin de favoriser le regroupement des constructions, dans le respect des règles de distance éventuellement applicables en cas de présence à proximité de bâtiments occupés par des tiers).

### 2/ Extensions et annexes en zone A et N des documents d'urbanisme

Le 25 février 2016, la commission a validé une fiche (cf annexe 3) définissant un modus operandi des nouvelles possibilités de construire des extensions et annexes, telles que définies par l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 : cette fiche explicite, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme, les précisions à apporter dans le règlement, relatives à l'implantation, à l'emprise et à la hauteur en zone A et N.

### 3/ Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (stecal)

Une 3ème fiche méthodologique (cf annexe 4) explicite les modalités de l'encadrement proposé par la loi ALUR des stecal, plusieurs notions clés demeurant sans définition législative, telle la notion de caractère exceptionnel (des stecal), celle de construc-

tions (admissibles), ou encore celle de taille et de capacité d'accueil (limitée).

## B – autosaisine

### 1/ Planification

La commission n'a pas exercé son droit d'autosaisine en matière de planification.

### 2/ Permis de construire

La CDPENAF a été consultée pour avis sur cinq projets de permis de construire des projets situés dans des communes couvertes par un document d'urbanisme, faisant application des doctrines, notamment celle relative à la notion de nécessité pour l'exploitation agricole, pour interpréter les dispositions contenues dans les règlements des plans locaux d'urbanisme en vigueur.

Dans la majorité des cas, les demandes de permis de construire portaient sur une maison d'habitation pour l'exploitant agricole.

Elle a ainsi rendu un avis défavorable sur deux demandes de permis de construire une maison d'habitation pour un exploitant agricole, située pour la 1ère en zone NC de la carte communale d'Yssandon (exploitant agricole à titre principal, âgé de 59 ans, localisation projetée à 430 m du siège - CDPENAF du 30 juin 2016), et pour la 2nde en zone NC de la carte communale d'Albussac (CDPENAF du 24 mars 2016).

Elle a rendu un avis favorable sur deux demandes de permis de construire une maison d'habitation pour un exploitant agricole, située pour la 1ère en zone non constructible de la carte communale de Voutezac (CDPENAF du 28 juillet 2016), et pour la 2ème en zone A du PLU de Beynat (localisation projetée à 300m du siège), sous réserve de déplacer la localisation (CDPENAF du 28 juillet 2016).

La commission a également examiné une demande de permis de construire 2 bâtiments agricoles représentant près de 5000 m<sup>2</sup> au total en zone A du PLU de Servières le château : avis favorable sous réserve de recul et d'un examen par l'architecte conseil de l'État (CDPENAF du 28 juillet 2016).

Deux projets de parcs éoliens, situés en zone de montagne respectivement à Saint-Pardoux-la-Croisille et sur les communes de Péret-Bel-Air et Davignac, lui ont été présentés à titre informatif.



### 3/ certificats d'urbanisme

Les demandes de certificats d'urbanisme (CUB) ont porté sur les projets suivants, situés hors PAU :



Thématique	maisons d'habitation	maisons d'habitation pour l'agriculteur	lotissement habitat	lotissement activités	total
Nb de dossiers	1	5	1 (lotissement communal de 21 lots sur 4 ha à Chaveroche)	1 (lotissement communal artisanal et industriel de 14 000 m <sup>2</sup> à Brignac)	8
dont avis défavorable	1	1	1	1	4 (50%)

Ces auto-saisines se justifient par le fait que la CDPENAF est ultérieurement saisie pour la délivrance du permis de construire correspondant au CUB.

Lorsque la CDPENAF se prononce pour avis sur un projet situé hors PAU, dans une commune régie par le RNU, elle est saisie par le service instructeur ADS, auquel incombe l'analyse de la situation du projet au regard de(s) (la) partie(s) actuellement urbanisée(s) ( PAU ) de la commune. Il se réfère pour ce faire à la doctrine « PAU

et constructibilité limitée » adoptée par la CDCEA en 2012, toujours en vigueur, qui récapitule notamment les critères d'identification et de délimitation.

Néanmoins, il peut être pertinent de recueillir, dans le cadre de l'autosaisine, l'avis de la CDPENAF à l'occasion du dépôt d'une demande de certificat d'urbanisme, lorsque l'appréciation de l'atteinte aux espaces naturels agricoles et forestiers nécessite un arbitrage de la commission.

Au total sur la première année de fonctionnement, la CDPENAF a ainsi examiné 13 dossiers en autosaisine (5 permis de construire, 8 certificats d'urbanisme), qui ont donné lieu à 6 avis défavorables et 7 avis favorables.

# V - Autorisations d'exploitation commerciale et cinématographique

---

La CDPENAF s'est prononcée pour avis simple sur une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée portant sur la création de trois boutiques d'une surface totale de 330 m<sup>2</sup> au sein de la galerie commerciale déjà existante du magasin Intermarché situé à Uzerche – ZAC des Paturaux.

L'ensemble commercial Intermarché (supermarché et galerie commerciale) a été

autorisé par une décision de la commission départementale d'aménagement commercial du 19 janvier 2010 confirmée par la commission nationale d'aménagement commercial du 26 mai 2010.

Le projet concerne seulement l'aménagement intérieur de la galerie commerciale du magasin Intermarché. Il n'y a pas de création de nouvelles surfaces bâties.



# Glossaire

---



<b>ADS</b>	application du droit des sols		exploitants familiaux
<b>ALUR</b>	loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové	<b>ONF</b>	office national des forêts
<b>AOP</b>	appellation d'origine protégée	<b>PAU</b>	partie actuellement urbanisée
<b>BIMBY</b>	« build in my backyard » : construire dans ma cour	<b>PLU</b>	plan local d'urbanisme
<b>CAA</b>	cour administrative d'appel	<b>PLUi</b>	plan local d'urbanisme intercommunal
<b>CDCEA</b>	commission départementale de la consommation des espaces agricoles	<b>POS</b>	plan d'occupation des sols
<b>CDPENAF</b>	commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers	<b>PPA</b>	personnes publiques associées
<b>EPCI</b>	établissement public de coopération intercommunale	<b>RNU</b>	règlement national d'urbanisme
<b>INAO</b>	institut national de l'origine et de la qualité	<b>SAFER</b>	société d'aménagement foncier et d'établissement rural
<b>MODEF</b>	mouvement de défense des	<b>SCoT</b>	schéma de cohérence territoriale
		<b>STECAL</b>	secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée

# CDPENAF – rapport d’activités 2015-2016 - Annexes

---

**Annexe 1 : Rappel des attributions réglementaires de la CDPENAF**

**Annexe 2: méthodologie retenue pour maîtriser la consommation d’espace dans quelques exemples de PLU**

**Annexe 3 : fiche de doctrine précisant les modalités des extensions et annexes en zone A et N du PLU**

**Annexe 4 : fiche méthodologique explicitant les critères d’analyse des stecal**



# Annexe 1 : Rappel des attributions réglementaires de la CDPENAF



Le champ de compétence de la CDPENAF est plus étendu que celui de la CDCEA. En particulier, ses compétences à caractère obligatoire ont été étendues. Les **compétences** de la CDPENAF sont pour une large part définies à l'article 25 de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) du 13 octobre 2014.

La CDPENAF peut évoquer **toute question** relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et aux moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole ; documents d'urbanisme ; autorisations d'urbanisme.

Afin de favoriser la généralisation des SCoT, la CDPENAF est obligatoirement consultée sur les **demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée des communes non couvertes par un SCoT applicable** et situées à moins de 15 km d'une unité urbaine supérieure à 15 000 habitants, dans 3 cas :

1 / lors de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un **document d'urbanisme**, à l'ouverture à l'urbanisation des zones et secteurs suivants : zones à urbaniser (AU) d'un PLU, zones naturelles, agricoles et forestières des PLU, secteurs non constructibles des cartes communales ;

2 / dans les **secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées des communes régies par le RNU** : aux projets de constructions et d'installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées ou ayant fait l'objet d'une délibération favorable du conseil municipal ;

3 / aux **autorisations d'exploitation commerciale** à l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible **après l'entrée en vigueur de la loi urbanisme et habitat (UH) du 2 juillet 2003**.

Le contrôle par la CDPENAF des documents d'urbanisme est élargi aux cas suivants (avis obligatoire simple dans la

majorité des cas) :

- **réduction des espaces naturels, agricoles et forestiers**, (PLU en élaboration ou en révision de communes situées en dehors d'un SCoT), réduction des surfaces des secteurs ou les constructions ne sont pas admises (cartes communales en élaboration et, pour les communes en dehors périmètre SCoT, en révision) ;
- **délimitation**, à titre exceptionnel, dans un PLU, dans les zones naturelles (N) ou agricoles (A), **de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées** (stecal) ;
- prescriptions relatives aux extensions de maisons d'habitation et à leur annexes, dans les zones A ou N des PLU ;
- examen des conséquences sur les surfaces portant des productions AOP ou leurs conditions de production (avis conforme).

La CDPENAF voit ses attributions de contrôle renforcées, dans le dispositif de lutte contre le mitage de l'espace rural, **aux projets situés en dehors des parties actuellement urbanisées** des communes relevant du RNU :

1 / **Avis simple** sur les projets de construction, aménagements et installations ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole ;

2 / **Avis conforme** (réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois), sur les projets de constructions ou installations faisant l'objet d'une **délibération** du conseil municipal ;

3/ **Avis conforme** sur les **changements de destination** des bâtiments situés en zone A et les autorisations de travaux.



## Annexe 2: méthodologie retenue pour maîtriser la consommation d'espace dans quelques exemples



### PLU de Concèze

La méthode utilisée pour l'analyse des capacités de densification et de mutation s'appuie sur les données cadastrales 2012 de Concèze et a été réalisée sur la base d'un repérage cartographique.

Cette analyse a été vérifiée par des visites de terrain permettant :

- ▣ de mettre à jour les constructions les plus récentes ;
- ▣ de vérifier les possibilités réelles d'implantation de construction en fonction de la configuration et de l'occupation des terrains, comme expliqué ci-dessous.

Les critères de repérage sont :

- ▣ les terrains non bâtis formant des dents creuses ;
- ▣ les parties non bâties de terrains bâtis disposant de superficies importantes (au-delà de 700 m<sup>2</sup> en moyenne) et sur lesquels un découpage peut être envisagé pour la réalisation d'un ou plusieurs logements.

Le choix des terrains prend en compte l'accessibilité directe ou par une voie privée ainsi que la configuration du terrain favorable à un aménagement ou une construction (par exemple, si un grand terrain est occupé par une seule construction mais que celle-ci est implantée au milieu de la parcelle, ce grand terrain ne sera pas pris en compte ; autre exemple, lorsque la partie libre d'un grand terrain est occupée par une piscine, elle n'est pas comprise dans le calcul des disponibilités foncières.)

Ont été exclus :

- ▣ les parcs ;
- ▣ les parties de jardin occupées par une piscine, une terrasse ou une aire de stationnement ;

- ▣ les terrains non équipés.

L'unité de comptage des capacités de densification est le **nombre de logements**.

### PLU de Chanteix

La méthode utilisée pour l'analyse des capacités de densification et de mutation consiste dans l'identification du potentiel mutable (par repérage des dents creuses et des grandes parcelles divisibles), à partir de l'orthophotographie aérienne de 2012 de l'IGN, au sein des espaces libres présents dans le bourg et les noyaux bâtis susceptibles d'accueillir de nouveaux logements.

Le total des zones constructibles U est chiffré à 50 ha.

Le détail chiffré de la superficie des zones potentiellement disponibles en zone constructible (U), dans le cadre d'initiatives privées et individuelles, est présenté dans un tableau.

Les terrains non bâtis et qui ne constituent pas non plus les jardins d'agrément associés à une habitation sont qualifiés de « libres » (6,3ha).

Ceux de grande dimension (dont il est possible d'extraire un espace de plus de 300m<sup>2</sup>) mais qui constituent des jardins d'agrément d'habitations existantes sont identifiés comme susceptibles de recevoir un nouveau logement par division parcellaire (7,8 ha). Le rapport rappelle que la division parcellaire consiste à séparer une unité foncière déjà bâtie en plusieurs parcelles. Il s'agit d'un phénomène urbain ancien, historiquement freiné par l'instauration des minima parcellaires lors de la création des POS en 1967, et dont le renouveau est stimulé par les réglementations récentes (loi ALUR, avec la disparition du coefficient d'occupation des sols par exemple). Il est précisé que ce cas de figure, bien que possible dans le cadre d'opérations privées spontanées, gagne en efficacité et en qualité urbaine s'il est accompagné d'une démarche de type Bimby\*\*.



*Principe du projet Bimby : densification des constructions sur les parcelles existantes*

\*\* « Build in my backyard » (BIMBY) (construire dans ma cour), démarche concertée entre élus propriétaires et techniciens et accompagnée par un professionnel,

visant à mobiliser des tissus pavillonnaire existants pour permettre de financer le renouvellement et la densification progressive de ces quartiers.



# Annexe 3 : fiche extensions et annexes en zone A et N du PLU



L'article 80 de la loi n°2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015 ajoute au dernier alinéa du 6° du II de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme : « Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ». Si la collectivité souhaite autoriser ces extensions et annexes, il conviendra de compléter l'article 2 du règlement des zones A et N de son plan local d'urbanisme (PLU) en modifiant si besoin les règles existantes qui traite des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

## 1. Proposition de complément de l'article 2 du règlement des zones A et N du PLU

Les constructions existantes à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En ce qui concerne les annexes la rédaction suivante est proposée :

« Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

– à 20 mètres maximum pour les piscines,

– et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

La hauteur maximum au faitage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m<sup>2</sup> maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement. »

En ce qui concerne les extensions :

« La hauteur maximum au faitage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faitage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m<sup>2</sup> maximum.

Toutes les caractéristiques proposées précédemment permettent d'assurer une bonne insertion dans l'environnement et le maintien du caractère agricole, naturel ou forestier de la zone. Les valeurs choisies devront toutefois être justifiées dans le rapport de présentation. Les éventuelles zones agricoles ou naturelles protégées définies au sein du PLU ne pourront être concernés par cette procédure. »

## 2. Procédure pour intégrer ces changements

Le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure de modification simplifiée afin d'intégrer dans le règlement écrit ces nouvelles dispositions.

La procédure de modification simplifiée est la procédure adaptée puisque les dispositions choisies (et les valeurs proposées) ne contribuent pas à majorer de plus de 20 % les possibilités de constructions à l'intérieur des zones agricoles et naturelles des PLU.

En cas d'augmentation des valeurs proposées, si les règles fixées majorent de plus de 20 % les possibilités de construction sur les zones A et N, une procédure de modification sera nécessaire.

Par courrier du 18 novembre 2015, M. le préfet a invité les collectivités à mettre en compatibilité leur plan local d'urbanisme approuvé par le biais d'une modification simplifiée.

### La procédure de modification simplifiée :

- ❑ lancement de la procédure : arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) compétent ou du maire lançant la procédure et mise en œuvre mesures de publicité ;
- ❑ études : rapport de présentation du projet exposant les motifs et pièces du dossier PLU modifié ;
- ❑ notification du projet aux personnes publiques associées ;
- ❑ sollicitation de l'avis de la commission départementale de préservation des aspects naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- ❑ délibération de l'EPCI compétent ou du conseil municipal définissant les modalités de la mise à disposition du public. Celles-ci seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition (publication dans un journal du département et affichage de l'avis au siège de l'EPCI

et communes membres ou en mairie) ;

- ❑ mise à disposition du public du dossier et des avis des personnes publiques associées (PPA) pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations (mise en place d'un registre) ;
- ❑ bilan de la mise à disposition et approbation de la modification par l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou le conseil municipal (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA, de la CDPENAF et des observations du public).

Les mesures de publicité constituent en :

- ❑ la transmission de la délibération et du projet au préfet (contrôle de légalité) ;
- ❑ l'affichage un mois au siège de l'EPCI et communes membres ou en mairie ;
- ❑ la mention de cet affichage doit être insérée dans un journal diffusé dans le département ;
- ❑ la publication au recueil des actes administratifs si la commune compte de plus de 3 500 habitants.

### Quelques définitions (rappel) :

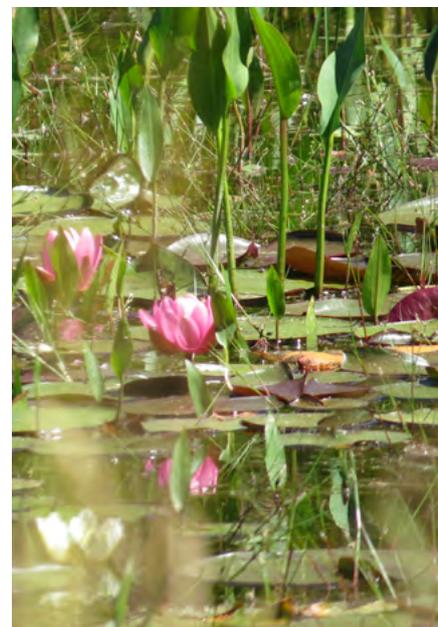
**Unité foncière** : bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de pans de toiture ou ligne supérieure du pan de toiture.

**Acrotère** : saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture

**Extension** : agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie

**Annexe** : construction dépendante d'une construction plus importante, qui a vocation à accueillir des activités secondaires nécessitées par l'affectation principale. Exemples : garage, piscine, abri de jardin...



# Annexe 4 : Critères d'analyse des stecal



La loi ALUR du 26 mars 2014 pose les jalons d'un triple encadrement des stecal :

- type de constructions autorisées ;
- caractère exceptionnel ;
- avis obligatoire de la CDPENAF.

Plusieurs notions demeurent sans définition : la notion de caractère exceptionnel (des stecal), celle de constructions (admissibles), celle de taille et de capacité d'accueil (limitée).

Le principe et la délimitation de chaque stecal doivent être justifiés dans le rapport de présentation et faire l'objet d'un avis de la CDPENAF, que la commune soit couverte par un SCoT approuvé ou pas. En l'absence de réponse, cet avis est réputé favorable 3 mois après la date de la saisine.

La loi ALUR précise désormais que les stecal ont vocation à accueillir :

- des constructions (sans autre précision) ;
- des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La notion de constructions, non définie par la loi, est très extensive et inclut notamment les maisons d'habitation. Si l'objet très spécifique de certains stecal leur confère *de facto* un caractère exceptionnel, il en va différemment des stecal destinés à l'habitat individuel. Pour établir que ces derniers ont un caractère exceptionnel et une capacité d'accueil limitée, la CDPENAF s'attachera à fonder son avis à partir de l'analyse des critères suivants :

## A - un caractère exceptionnel

### 1/ Éléments de contexte communal ou supracommunal

croissance démographique avérée de la commune ;

et/ou existence d'une demande de résidences secondaires ou d'hébergement à caractère touristique ;

absence d'alternative satisfaisante à la construction neuve :

- en raison d'un faible taux de vacance du parc existant dans le hameau et dans la commune ;
- et/ou en raison de contraintes ou de servitudes particulières bloquant le développement des secteurs déjà urbanisés.

### 2/ caractéristiques favorables à l'identification de hameaux en stecal

existence d'un noyau bâti préexistant (entre 3 et 20 maisons d'habitation sur un espace réduit – cf infra doctrine PAU de la Corrèze) ;

vocation résidentielle du hameau ;

éloignement des sièges d'exploitation agricoles et des zones d'épandage ;

faible impact au regard des enjeux écologiques, patrimoniaux, paysagers ;

absence d'impact sur des terres agricoles ou à potentiel agricole ;

proximité du bourg structurant et des services.

### 3/ caractéristiques des parcelles constructibles des stecal

configuration en dent creuse de la parcelle de terrain ;

parcelle contigue à d'autres parcelles déjà bâties ;

espace constructible délimité dans la continuité de la zone bâtie ;

présence des réseaux VRD : alimentation électrique, téléphone, TIC, eau, voirie, possibilité d'assainissement autonome ;

présence d'accès routiers et abords sécurisés.

## B - une taille et une capacité d'accueil limitée

### 1/ Critères de délimitation des stecal

zone bâtie ;

limites naturelles : routes, cours d'eau, zone humide, ruptures de pentes, dénivelé topographique, lignes de structuration paysagère (haies, lisière de forêt...);

forme compacte excluant toute forme linéaire.

### 2/ Plafonnement

de la taille (2 conditions cumulatives) :

- l'emprise des stecal sur les zones A et N doit rester marginale (à titre indicatif: < à 1% des zones A+N) - cf cour administrative d'appel de Nantes, 29 décembre 2014, commune Saint-Michel-Chef-Chef
- plafonnement de la surface globale des zones constructibles en stecal à 5 % de la surface globale constructible sur la commune (zones U + stecal).

et de la capacité d'accueil :

- La capacité d'accueil de constructions neuves supplémentaire par stecal est strictement plafonnée à 3.

Toutefois, d'autres méthodes peuvent être acceptées pour justifier de la limitation de la taille et de la capacité d'accueil si elles visent à la même double limitation par stecal et globalement au niveau de la commune.

Des dispositions transitoires sont prévues pour les stecal existants et délimités par un PLU avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR. Ces stecal demeureront soumis aux anciennes dispositions jusqu'à la première révision de ce PLU engagée après la publication de la loi. Ils ne pourront donc être remis en cause quand bien même ils ne seraient pas exceptionnels.

## C - Conclusion

Tous les hameaux n'ont pas vocation à se développer et à être en zone constructible. Seuls les terrains situés en zone U sont en principe constructibles, sauf exceptions contrôlées par la CDPENAF (stecal, changements de destination, extensions, annexes). Chaque hameau doit être traité de manière homogène.

Le pastillage systématique (multiplication de microzones constructibles) est totalement contraire aux objectifs des politiques locales de l'urbanisme de l'habitat et et à ceux de la CDPENAF.

La restriction du nombre et de la capacité d'accueil des stecal ne doit toutefois pas avoir pour contrepartie un laxisme sur les zones U. Les choix de régime juridique (de zonage) et les classements de parcelles qui en découlent doivent être expliqués objectivement (justifiés) et s'inscrire dans une stratégie de maîtrise de l'étalement urbain, de lutte contre le mitage et l'éparpillement de l'habitat, de résorption de la vacance de l'habitat et des friches.

### extraits de la doctrine départementale sur les Parties Actuellement Urbanisées

#### Noyau bâti

« Présence a minima de trois constructions voisines, situées à l'intérieur d'un cercle de 100 m de diamètre, chacune de superficie significative (50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction), comprenant au moins une habitation.

Précisions : Les annexes aux habitations (garages, abris, ...) ne sont pas retenues dans le décompte des trois constructions. Les constructions (y compris avec une habitation) d'une exploitation agricole isolée ne constituent pas une partie actuellement urbanisée. »

#### Extensions

« Un projet d'extension d'une construction existante ne saurait excéder une proportion raisonnable. On distinguera trois situations :

- 1/ les bâtiments existants d'une surface initiale dépassant 100 m<sup>2</sup> : l'extension est plafonnée à 50% de la superficie initiale ;
- 2/ les bâtiments existants d'une surface initiale comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> : l'extension est plafonnée à 50 m<sup>2</sup>;
- 3/ les bâtiments existants d'une surface initiale inférieure à 50 m<sup>2</sup> : l'extension est plafonnée à 100% de la superficie initiale.

»

#### Annexes et dépendances

« Elles doivent être « de taille limitée et situées sur la même unité foncière et proche de l'habitation principale. »



**Direction Départementale  
des Territoires de la Corrèze**  
cité administrative Jean Montalat  
place Martial Brigouleix  
19011 Tulle cedex