6 PJ 1

Enquête publique PLUi du Grand Périgueux

Griefs sur zonages de la commune de Saint-Pierre de Chignac
et demandes de modifications

Localisation : hameaux La Bouyerie – La Fargennerie

Remarque générale : les références de parcelles usitées dans cette demande, sont celles des zonages du projet de PLUi arrêté et mis à l'enquête publique, document *190109_PLUi_24484_Saint-Pierre-de-Chignac* ; elles différent parfois de celles disponibles sur www.cadastre.gouv.fr.

Synthèse de la présente demande (développée pages 3 et suivantes) :

L'analyse du zonage proposé par le PLUi sur les hameaux La Bouyerie-La Fargennerie :

- Une zone Nh proposée sur le côté nord-est de la voie communale n°1, soit celui opposé à celui déjà développé depuis 30/40 ans ;
- qui plus est, une zone Nh proposée sur une ligne de crête à préserver (située côté nord-est de la voie communale n°1, à gauche en venant de Saint-Pierre de Chignac) ;
- tandis qu'au contraire, le côté développé depuis 30/40 ans ne perturbe pas ou peu la perspective paysagère, et facilite l'intégration paysagère des habitations ;
- de surcroît, des réseaux (électricité, eau, téléphone) logiquement sont situés sur le côté déjà développé de la voie communale n°1 et donc en contradiction avec le côté choisi pour la zone Nh proposée ;
- une zone Nh qui va consommer 0,53ha (D) d'espaces actuellement à usage fourrager (agricole) et pourraient surtout présenter un potentiel futur d'usage agricole à préserver dans un hameau (et prôné par le SCoT en cours de finalisation) ;
- à l'inverse, des espaces proposés en agricoles tandis qu'ils présentent peu ou pas de potentiel agronomique pour 0,4ha (E) et sont pourtant situés sur le côté déjà urbanisé, sur lequel sont en outre situés tous les réseaux ;
- Par ailleurs, un zonage agricole proposé qui est en réalité intégré dans des espaces déjà urbanisés, représentant au total près de 3ha de surfaces agricoles qui ne pourront jamais être exploitées ;
- et corolaire au point précédent, des zonages Nh et agricoles qui ignorent le potentiel de dents creuses dans le bourg La Fargennerie entre les parcelle 86/715 d'un côté et 96/722 de l'autre, estimé à minimum 2700m².

La proposition :

- Supprimer la partie de la zone Nh du PLUi arrêté, située côté nord-est de la voie communale n°1, et classer la totalité des parcelles 893, 890, 887, 869 en zone agricole afin de préserver la ligne de crête et de garder un potentiel agricole de près d'un hectare (0,744ha) sur cet emplacement.
- Passer le hameau de la Fargennerie en zone Nh (proposition : parcelles 873, 864, 865, 866, 867, 86, 85, 777, 96, 772, 773, 775, 877, 876, 717, 82, 715 et 88) afin d'y valoriser les dents creuses, pour un potentiel constructible de 2700m².
- Poursuivre un développement homogène de l'habitat côté sud-ouest de la voie communale n°1, intégré au paysage, côté réseaux, sans nuisance à la ligne de crête et en rendant des espaces réels à l'agriculture :

- mettre à jour des parcelles en cours de construction et situées sur le côté sud-ouest de la voie communale n°1 déjà urbanisé : passer le zonage agricole des parcelles 633, 792, en zone Nh (ne pourront plus être agricoles),
- afin de poursuivre le développement de l'habitat sur le côté sud-ouest de la voie communale n°1 déjà développé, comprenant les réseaux et permettant une intégration paysagère de l'habitat sans nuisance à la ligne de crête et sans consommation d'espaces agricoles, créer une bande Nh à partir de la parcelle 903, sur les parcelles 627, 628 et 757, et pour la profondeur de celles-ci, en conservant la zone Nh du PLUi arrêté côté sud-ouest de la voie communale n°1, jusqu'à la parcelle 850 : surfaces constructibles nouvelles en 627, 628 et 757, d'environ 3600m².

⇨ A ce stade, bilan sur le zonage constructible :
- suppression de la zone actuelle Nh proposée dans l'arrêt du PLUi d'une surface de 5300m² côté Nord-Est de la voie communale n°1 (rendue à de l'espace agricole réel, et représentant un total réel agricole exploitable de 0,744ha),
- ajout de dents creuses pour 2700m² dans le hameau de La Fargennerie, et de surfaces Nh en 627, 628 et 757 de 3600m², soit un total de 6300m²,
- différentiel : +1000m² habitable.

⇨ Possibilité de prolonger la zone Nh, toujours côté sud-ouest de voie communale n°1 (déjà urbanisé, côté réseaux et permettant intégration paysagère), aux parcelles 710, 712 et 713, sur une profondeur de 50m par rapport à la voie communale n°1 : potentiel supplémentaire de 4000m².

Conclusion : ces propositions vont donc dans le sens d'une préservation des lignes de crêtes, de rendre des surfaces actuellement urbanisables (Nh) à l'agriculture, tout en mettant à jour les surfaces proposées comme agricoles tandis que déjà en construction, tout en valorisant des dents creuses, et en créant une zone Nh mais là où l'agriculture ne pourra plus aller, sans pénaliser pour autant le total constructible sur le binôme de hameaux La Bouyerie-La Fargennerie.

1- Constats : la situation actuelle

a. Vision macro :

- entre les hameaux La Bouyerie et La Fargennerie, les constructions sont quasi toutes construites sur le côté droite de la « voie communale n°1 de Saint-Pierre à Saint-Geyrac » en venant de Saint-Pierre de Chignac, depuis la parcelle 627, récemment construite côté La Bouyerie, jusqu'à la parcelle 850 côté La Fargennerie. Selon la même orientation et sur le même linéaire de la voie communale n°1, seules 3 constructions sont situées en bord de route mais intégrées dans le paysage, et une dernière est largement en retrait de 50m par rapport à la voie communale.
- Une autre construction récente (en cours) n'est pas signalée sur le zonage du PLUi, située à cheval sur les parcelles 632 et 633, renforçant le caractère précédent d'implantation côté droite de la voie communale n°1 en venant de St-Pierre de Chignac.

b. Approche paysagère :

- Les hameaux de La Bouyerie, mais surtout de la Fargennerie, constituent une ligne de crête avec les caractères suivants :
    - Le côté Nord-Est de la voie communale n°1, soit le côté gauche de la voie communale n°1 en venant de Saint-Pierre de Chignac, est aujourd'hui une ligne de crête très majoritairement ouverte sur près de 350m, offrant une forte et qualitative perspective paysagère, depuis la parcelle 597 jusqu'à l'angle de la parcelle 866. Seule la parcelle 892 comporte une construction proche de la route coupant cette perspective de crête, et appelant d'autant plus une vigilance sur les méfaits de surfaces qui resteraient constructibles en 893, 890, 887, 869 et 868. Une maison de caractère construite en retrait de 50m de la voie communale n°1, intégrée dans des arbres anciens existants et située en arrière du dôme formée par cette ligne de crête, perturbe moins cette perspective.
    - Le côté Sud-Ouest de la voie communale n°1, soit le côté droite de la voie communale n°1 en venant de Saint-Pierre de Chignac, est au contraire intégralement déjà fermé en terme de perspective paysagère : soit par des constructions déjà existantes, soit par des bois. Toutefois, les constructions existantes ont en réalité été construites avec une forte intégration paysagère puisque boisées sur leur arrière, lesquels boisements sont à la fois des agréments pour ces habitations, mais constituaient donc des barrières naturelles préexistantes, facilitant et donc justifiant, des implantations d'habitations sur ce côté-là de la voie communale. Et en résumé : l'implantation d'habitations sur ce côté-là de la route n'a en rien porté atteinte à la perspective paysagère (ligne de crête) et l'intégration a pu au contraire être facilitée par les boisements existants.

c. Approche réseaux :

L'ensemble des réseaux, électricité, eau et téléphone, sont situés sur le côté droite de la voie communale n°1 en venant de Saint-Pierre de Chignac ; toute implantation d'habitation sur le côté opposé représente donc un surcoût pour les futurs propriétaires puisque nécessitant soit de passer sous la route ou de couper et regoudronner celle-ci (pour l'électricité et l'eau), soit d'implanter un nouveau poteau téléphonique, ce qui, outre le coût pour le propriétaire, constitue également une perturbation paysagère supplémentaire.

d. Approche surfaces agricoles :

- La construction en cours non signalée sur le zonage du PLUi sur les parcelles 632 et 633, outre renforce le caractère d'implantation côté droite, et surtout, fragilise et amenuise le caractère agricole d'un éventuel futur zonage : il sera en effet impossible ici d'observer un futur zonage agricole compte tenu des constructions récentes en 903 et en 632/633. En outre, les parcelles 627 et 792, non encore bâties n'ont jamais été des espaces agricoles fertiles et ne le seront jamais de ce point de vue. La quantité **réelle** de surface agricole conservée est donc d'ores et déjà réduite de 1,076ha (10760m² : somme des parcelles 632, 633, 792, 627).
- Ce constat est à mettre en perspective des réserves formulées par la CDPENAF au PLUi du Grand Périgueux, sur la consommation des espaces agricoles. Le réelle conservé à l'agriculture avec le zonage actuel du PLUi est diminué de 1,1ha et ne constitue donc pas une conservation réelle d'espaces agricoles. Ces 1,076ha sont ici appelés **(A)**.
- Même mécanisme pour les parcelles 873, 864, 865, 866, 867, 86, 85, 777, 96, 772, 773, 775, 877, 876, 717, 82, 715 et 88, qui sont autant de surfaces prévues en agricole mais toutes déjà construites, ou situées à moins de 30m d'une habitation rendant de fait impossible une exploitation agricole future. Ces surfaces représentent à minima, 1,60ha qui ne pourront jamais servir à l'agriculture, tandis que ce sont au contraire des zones d'habitat existant, avec dents creuses et donc potentiellement densifiables. Ces 1,60ha sont ici appelés **(B)**. Les dents creuses potentielles représentent un total constructible minimum de 2700m² sur l'ensemble de parcelles ci-dessus (1100+700+900), appelé ici **(F)**.
- A l'inverse, les parcelles 893, 890, 887 et 869 forment aujourd'hui un espace, certes constructible, mais en réalité annuellement entretenu en fourrage pour les animaux de Mme Lamegie (ex-agricultrice), sur une surface totale de 7440m², dont seulement 2140m² sont conservés en zonage agricole dans le projet de PLUi. Là encore ces 2140m² conservés en surface agricole, ne sont pas réels, puisque la constructibilité conservée de 5300m² sur les parcelles 893, 890, 887 et 869, d'une part rendra impossible toute exploitation agricole future des arrières de ces parcelles qui auront été acquises de façon individuelle et donc morcelée, et d'autre part, la proximité des habitations futures sur ces parcelles repoussera d'autant la surface agricole exploitable. Au réel, ce sont donc ici 0,744ha réels supplémentaires qui seront donc perdus pour l'agriculture. Ces 0,214ha sont ici appelés **(C)** et 0,53ha appelés **(D)**.
- Avec ce zonage futur proposé, le cumul de ces surfaces classées en agricole qui ne pourront plus recevoir d'usage agricole représente au réel près de **3ha** (A + B + C = 1,076 + 1,60 + 0,214 = 2,89ha) **surface agricole non exploitable**, ce, sur ce seul binôme de hameaux et sur moins de 700m.
- S'y ajouteraient les 0,53ha de (D) lesquels sont particulièrement bien exposés au soleil pour envisager une exploitation agricole future comme encouragé par le SCOT du Pays de l'Isle en Périgord en cours de finalisation et son projet alimentaire territorial porté par le Syndicat mixte du Pays de l'Isle en Périgord, et qui couvrent tous deux le PLUi.
- A l'inverse : des surfaces prévues en agricole dans le PLUi, les parcelles, 710, 712 et 713, situées sur le côté droite de la voie communale n°1 en venant de Saint-Pierre de Chignac, présentent un potentiel agricole bien moindre puisque entourées de bois, côtés sud et ouest, rafraîchissant d'autant cet espace pour des cultures agricoles. Elles représenteraient au contraire 4000m² **(E)** de surfaces potentiellement constructibles (profondeur de 50m par rapport à la voie communale).

e. Bilan sur le zonage actuellement proposé par le PLUi sur les hameaux La Bouyerie/La Fargennerie :

- Une zone Nh proposée sur le côté opposé à celui déjà développé depuis 30/40 ans de la voie communale n°1 ;
- qui plus est, une zone Nh proposée sur une ligne de crête à préserver (côté gauche de la voie communale n°1 en venant de Saint-Pierre de Chignac) ;
- tandis qu'au contraire, le côté développé depuis 30/40 ans ne perturbe pas ou peu la perspective paysagère, et facilite l'intégration paysagère des habitations ;
- de surcroît, des réseaux (électricité, eau, téléphone) logiquement sont situés sur le côté déjà développé de la voie communale n°1 et donc en contradiction avec le côté choisi pour la zone Nh proposée.
- une zone Nh qui va consommer 0,53ha (D) d'espaces actuellement à usage fourrager (agricole) et pourraient surtout présenter un potentiel futur d'usage agricole à préserver dans un hameau (et prôné par le SCoT en cours de finalisation) ;
- à l'inverse des espaces proposés en agricoles tandis qu'ils présentent peu ou pas de potentiel agronomique pour 0,4ha (E) et sont pourtant situés sur le côté déjà urbanisé, sur lequel sont en outre situés tous les réseaux ;
- un zonage agricole proposé qui est en réalité intégré dans des espaces déjà urbanisés, représentant au total près de 3ha de surfaces agricoles qui ne pourront jamais être exploitées ;
- et corolaire au point précédent, des zonages Nh et agricoles qui ignorent le potentiel de dents creuses dans le bourg La Fargennerie entre les parcelle 86/715 d'un côté et 96/722 de l'autre, estimé à minimum 2700m².

2- La proposition :

- Supprimer la partie de la zone Nh du PLUi arrêté, située côté nord-est de la voie communale n°1, et classer la totalité des parcelles 893, 890, 887, 869 en zone agricole afin de préserver la ligne de crête et de garder un potentiel agricole de près d'un hectare (0,744ha) sur cet emplacement.
- Passer le hameau de la Fargennerie en zone Nh (proposition : parcelles 873, 864, 865, 866, 867, 86, 85, 777, 96, 772, 773, 775, 877, 876, 717, 82, 715 et 88) afin d'y valoriser les dents creuses, pour un potentiel constructible de 2700m².
- Poursuivre un développement homogène de l'habitat côté sud-ouest de la voie communale n°1, intégré au paysage, côté réseaux, sans nuisance à la ligne de crête et en rendant des espaces réels à l'agriculture :
    - mettre à jour des parcelles en cours de construction et situées sur le côté sud-ouest de la voie communale n°1 déjà urbanisé : passer le zonage agricole des parcelles 633, 792, en zone Nh (ne pourront plus être agricoles),
    - afin de poursuivre le développement de l'habitat sur le côté sud-ouest de la voie communale n°1 déjà développé, comprenant les réseaux et permettant une intégration paysagère de l'habitat sans nuisance à la ligne de crête et sans consommation d'espaces agricoles, créer une bande Nh à partir de la parcelle 903, sur les parcelles 627, 628 et 757, et pour la profondeur de celles-ci, en conservant la zone Nh du PLUi arrêté côté sud-ouest de la voie communale n°1, jusqu'à la parcelle 850 : surfaces constructibles nouvelles en 627, 628 et 757, d'environ 3600m².

- ⇨ A ce stade, bilan sur le zonage constructible :
  - suppression de la zone actuelle Nh proposée dans l'arrêt du PLUi d'une surface de 5300m² côté Nord-Est de la voie communale n°1 (rendue à de l'espace agricole réel, et représentant un total réel agricole exploitable de 0,744ha),
  - ajout de dents creuses pour 2700m² dans le hameau de La Fargennerie, et de surfaces Nh en 627, 628 et 757 de 3600m², soit un total de 6300m²,
  - différentiel : +1000m² habitable.

- ⇨ Possibilité de prolonger la zone Nh, toujours côté sud-ouest de voie communale n°1 (déjà urbanisé, côté réseaux et permettant intégration paysagère), aux parcelles 710, 712 et 713, sur une profondeur de 50m par rapport à la voie communale n°1 : potentiel supplémentaire de 4000m².

Conclusion : ces propositions vont donc dans le sens d'une préservation des lignes de crêtes, de rendre des surfaces actuellement urbanisables (Nh) à l'agriculture, tout en mettant à jour les surfaces proposées comme agricoles tandis que déjà en construction, tout en valorisant des dents creuses, et en créant une zone Nh mais là où l'agriculture ne pourra plus aller, sans pénaliser pour autant le total constructible sur le binôme de hameaux La Bouyerie-La Fargennerie.

A
A
Nh
la bouverie
la fargenterie
supprimer partie de cette zone Nh et transformer en agricole
Nh où garder
Nh où créer ? 1400 m²
Nh
1360 m²
Nh où créer
627
628
757
735
758
759
601
602
600
599
596
595
586
587
584
585
583
582
581
573
571
574
868
87
86
85
82
777
715
713
710
709
708
667
665
666
664
673
891
892
851
854
850
849
62
63
51
52
50
67
49
46
47
48
45
54
53
55
57
58
806
804
803
792
793
794
830
598
597
583
57