

Département de la Corrèze

commune de **LA CHAPELLE AUX BROCS**

ENQUETE PUBLIQUE

relative

**AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET
D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête Publique du 20 septembre 2023 au 21 octobre 2023

Monsieur Jacques Robert Vayne , commissaire enquêteur

sommaire

1ere partie : rapport du commissaire enquêteur	pages
1 – le contexte du projet	
1-1- le contexte communal	3
1-2- le contexte supra-communal	3 et 4
2- l’objet de l’enquête – son cadre juridique	4
3 – le projet de PLU arrêté mis à l’enquête	4 et 5
4 – synthèse des avis de la mission régionale d’autorité environnementale et des personnes publiques associées – réponses de la collectivité	5 à 7
5 – l’organisation et le déroulement de l’enquête	
5-1- l’organisation de l’enquête	8 et 9
5-2- le déroulement de l’enquête	10
6 – procès- verbal des observations formulées par le public durant l’enquête	10
7 – analyse des observations recueillies pendant l’enquête et du mémoire en réponse du maire	11 et 12
2eme partie : conclusions du commissaire enquêteur	
1 – le projet de PLU	13 à 16
2- la carte communale	16
3 – conclusion	16
3eme partie : pièces jointes au rapport	17

I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 – le contexte du projet

1-1 – le contexte communal (pj 1 : carte de la commune)

la commune de la chapelle aux brocs est située au sud est de l'agglomération de Brive , à moins de 10 kms des communes de Brive la Gaillarde et Malemort .

elle est desservie et traversée par la route départementale 921 ,voie à fort trafic (4638 véhicules/jour) . La RD 162 E conduit au bourg .

c'est une commune rurale de 500 hectares marquée par la prédominance des espaces agricoles ,principalement sous forme prairiale , et des zones boisées .

deux ruisseaux principaux traversent le territoire , la loyre et le ruisseau du colombier .

la commune n'a plus d'école .

elle compte une quinzaine d'entreprises (travaux publics ,artisanat , services) et une dizaine d'exploitations agricoles .

l'offre touristique est constituée par un site d'hébergement complet (chambres d'hôtes , gîtes ,mini-camping) , des gîtes classés et 1 restaurant .

au dernier recensement de 2019 la commune comptait 442 habitants . Sur les 15 dernières années la population a augmentée de 86 habitants (356 h en 2006) . le solde migratoire positif témoigne de l'attractivité de la commune liée certainement à sa proximité du bassin d'emploi et de service de l'agglomération briviste .

l'urbanisation s'est développée principalement « au Cayre » , le long de la RD 162 E et dans le bourg .

1-2 - le contexte supra communal

la commune est membre de la communauté d'agglomération de Brive (110.000 habitants) .

elle est couverte par le SCOT du sud est corrézien (schéma de cohérence territoriale) et par le PLH (plan local de l'habitat) de l'agglomération de Brive .

le SRADDET Nouvelle Aquitaine (Schéma régional d'aménagement ,de développement durable et d'égalité des territoires) est opposable directement au PLU car le SCOT n'intègre pas encore les règles du SRADDET .

la loi « climat et résilience » du 22 août 2022 qui impose une consommation foncière divisée par 2 à l'horizon 2030 est directement opposable au PLU car non encore intégrée dans le SRADDET .

le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux .

2- l' objet de l'enquête publique - son cadre juridique

- la commune est dotée actuellement d'une carte communale approuvée en 2005 .

- le conseil municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 07 novembre 2014. (pj 2) .

il en a confié l'étude au cabinet Déjante à Malemort .

- l'arrêt du projet de PLU a été prononcé par délibération du 28 avril 2023 (pj 3) .

la présente enquête publique a pour objet le projet de PLU et d'abrogation de la carte communale.

La délibération d'approbation finale de ce projet portera donc à la fois sur l'approbation du PLU et sur l'abrogation de la carte communale

le cadre juridique de l'enquête est fixé par le code de l'urbanisme et notamment par l'article L.153-19 et par le code de l'environnement et notamment par ses articles L.123-1 à L.123-19 et R . 123-1 à R. 123-46

3 - le projet de PLU arrêté : quelques caractéristiques importantes

- le PADD (projet d'Aménagement et de Développement durables) définit 3 axes majeurs :

- . promouvoir un développement urbain maîtrisé
- . pérenniser le tissu économique local
- . préserver et valoriser le cadre naturel et paysager

- le règlement graphique compose le territoire communal de 499 ha en 2 grands secteurs et 4 grandes zones :

secteur constructible pour 45,33 ha (9,08 % de la surface du territoire)

- les zones urbaines (habitat- services-activités-équipements -loisirs-activités économiques) pour 41,32 ha

- les zones à urbaniser à court, moyen ou long terme pour 4,01 ha

secteur non constructible pour 453,67 ha (90,91 % du territoire)

- la zone agricole pour 255,64 ha , (soit 51,23 %)

- la zone naturelle pour 198,03 ha, (soit 39,68 %)

à titre comparatif , la carte communale approuvée en 2005 présentait un secteur constructible de 76, 24 ha (15,27 %) et un secteur non constructible de 422,76 ha (84,72 %) .

4- synthèse des avis de la MRAe et des personnes publiques associées - réponses de la collectivité

4-1- les avis

Avis de la MRAe du 19 juillet 2023

la MRAe indique, en synthèse, que « le niveau de construction actuel ,peu justifié dans le dossier , semble surestimé et génère une consommation d'espace excessive et la poursuite du mitage du territoire » et émet de nombreuses recommandations ,notamment celle relative à « la nécessité de réduire significativement la consommation d'espace pour atteindre l'objectif de moins 50% fixé par le SRADDET et d'augmenter la densité moyenne de logements » .

Avis du Préfet du 24 juillet 2023

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions émises par la DDT (direction départementale des territoires) .

parmi ces prescriptions citons notamment celles se rapportant :

- à l'assainissement de « germane » : nature exacte de l'assainissement et capacité de la station d'épuration à recevoir des constructions complémentaires

- à la consommation d'espace et aux objectifs de modération : « compléter l'analyse en précisant l'extension urbaine effective constatée sur la période 2011-2021 pour connaître la perspective envisageable pour 2021-2031 et établir une trajectoire de réduction de la consommation d'espace avec un objectif sur les 10 prochaines années » - modifier les documents en conséquence

- aux cheminements doux : prévoir un maillage

- au règlement graphique :

. limiter la zone Ux au sud de germane au périmètre du bâtiment existant (parcelle 1050) , sinon faire une OAP qui traitera notamment des accès et des eaux usées rejetées et leur traitement

. la zone 2AU de « Puy Chartrier » sera supprimée ,car elle est située dans le recul agricole . Les constructions existantes seront laissées en zone A

. le secteur Ux du pont du Cayre située en zone rouge du PPRI devra être indicé

la DDT émet également de nombreuses recommandations attirant l'attention sur des points particuliers .

Citons notamment celle relative au règlement graphique : « afin de préserver l'impact paysager et les coupures verte , il serait préférable de sortir les parcelles n° 952p, 1070p, 1071p et 1073p de la zone Ub sur le secteur de « Puy Charrier » en en le laissant en secteur agricole » .

- Avis du SCOT Sud Corrèze du 21 juillet 2023

avis favorable en précisant que le « besoin foncier devrait être revu très légèrement » .

- Avis de l'Agglo de Brive du 10 juillet 2023

avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques émises .

Parmi celles -ci citons celles relatives :

- . à la station d'épuration de germane non dimensionnée pour accueillir la zone Ux
- . à l'urbanisation de « Puy Charrier » . « il s'agit actuellement d'un secteur d'habitat diffus qui participe au mitage du paysage . Le renforcement de son urbanisation en zone Ub et 2AU ne semble pas prioritaire... Le développement urbain prévu par le projet aura pour conséquence de créer un développement linéaire malvenu » .

- Avis de la chambre d'agriculture du 24 juillet 2023

avis favorable avec réserves portant , notamment, sur la zone Ub de « Germane » qui »ne doit pas s'étendre sur les parcelles 1097 et 346 ,s'agissant de parcelles agricoles exploitées dans un secteur agricole pas forcément compatible avec le développement de l'urbanisme »

- Avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels ,agricoles et forestiers) le 23 mai 2023

avis favorable .

- Avis du Département de la Corrèze du 17 juillet 2023

avis favorable ,mais le Département attire l'attention ,notamment sur :

- . les conditions de desserte et de raccordement de la zone Ux du »Pont du Cayre »
- . les conditions de desserte de la zone Ux de « Germane » en précisant que l'accès actuel est inadapté à la desserte d'une zone d'activités économiques , en suggérant une desserte au droit de la station d'épuration voisine offrant de meilleures conditions de sécurité et en prescrivant la démolition de la grange existante sur la parcelle 1050 .

- Avis du CAUE le 10 juillet 2023

avis favorable mais ce service préconise « la création d'une OAP sur la zone Ux permettant de cadrer l'intégration paysagère des futurs bâtiments » .

- Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité du 10 juillet 2023

pas de remarque à formuler .

4-2 – Réponses de la collectivité formulées en août 2023

la commission d'urbanisme est favorable à la prise en considération dans le PLU de la plus grande partie des prescriptions, recommandations et remarques formulées et justifie les raisons qui la conduisent au maintien de certaines dispositions prévues au projet contestées dans les avis .

Relevons ,notamment :

- l'engagement de compléter l'analyse de l'extension urbaine sur la période 2011-2021
- la proposition d'un graphique décrivant la trajectoire vers le ZAN (zéro artificialisation nette)
- la proposition de retrait de la zone Ux de Germane sur la parcelle 1050
- la décision de supprimer la zone 2AU de « puy Charrier »
- l'accord pour la création d'une zone Uxi sur la partie inondable de la zone Ux du « Pont du Cayre »

Par contre la commission d'urbanisme souhaite :

- . le maintien en zone Ub des parcelles 952p, 1070p, 1073p sur le secteur de « Puy Charrier »
- . le maintien en zone Ub des parcelles 1097 et 346 à « germane ,vérification faite que la station d'épuration de Germane a la capacité de recevoir 3 nouvelles constructions

la commission d'urbanisme précise que « sur un potentiel de 8 ha , la commune n'a finalement ouvert à la construction que 7 ha à destination d'habitat » .

5- organisation et déroulement de l'enquête

5-1 – organisation de l'enquête

- suite à la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Limoges par décision du 10 août 2023 (pj 4) une réunion s'est tenue à la mairie de la Chapelle Aux Brocs le 22 août 2023 de 9h30 à 11h30.

Y assistaient le Maire ,son premier adjoint ,un conseiller municipal , la secrétaire de mairie et le commissaire enquêteur .

outre la présentation du projet ,cette réunion a permis d'arrêter les dispositions suivantes :

- . date et durée de l'enquête
- . nombre ,dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur
- . modalités de publicité de l'enquête
- . mise au point de l'arrêté et de l'avis d'enquête
- . forme du registre d'enquête
- . composition du dossier d'enquête

le maire a remis au commissaire enquêteur un exemplaire papier du dossier d'enquête et une copie de l'avis de l'autorité environnementale (MRAe) et des avis des personnes publiques associées .

à l'issue de la réunion une visite a eu lieu sur deux secteurs de la commune (« Puy Chartrier » et zone Ux de « Germane ») .

- l'arrêté de mise à l'enquête a été signé par le Maire le 28 août 2023 (pj 5)

il fixe notamment la durée de l'enquête, 31 jours consécutifs du 20 septembre 2023 au 21 octobre 2023 , les dates des permanences du commissaire enquêteur , les modalités de consultation du dossier d'enquête et de formulation des observations du public .

- la publicité de l'enquête a été réalisée par :

- . l'affichage de l'arrêté d'enquête à la mairie
 - . la publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune
 - . la publication de l'avis d'enquête dans 2 journaux locaux , « la Montagne » le 04 /09/2023 et le 24/09/2023 et « la Vie Corrézienne » le 01/09/2023 et le 22 /09/2023 (pj 6) .
 - . la mise en place de deux affiches réglementaires au format A2 ,l'une dans le bourg ,l'autre en bordure de la RD 162 « au Cayre »
- De plus 4 affiches au format A3 ont été posées dans les villages , « au Cayre » , à « Germane » , à « la Grange » et à l'entrée du bourg .

l'arrêté du maire du 20 octobre 2023 (pj 7) atteste de la mise en œuvre de ces dispositions .

- le dossier mis à disposition du public durant l'enquête

il comporte les pièces suivantes :

. la délibération 11 juin 2021 approuvant le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

. la délibération du 28 avril 2023 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU

. la décision du 10 août 2023 du Tribunal administratif de limoges désignant le commissaire enquêteur

. l'arrêté du Maire de mise à l'enquête publique du 28 août 2023

. l'avis de l'autorité environnementale du 19 juillet 2023

. l'avis des personnes publiques associées

. les réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ,d'août 2023 , pièce ajoutée au dossier d'enquête le 15 septembre 2023 (avant le démarrage de l'enquête)

. le registre d'enquête

. le projet de PLU comportant :

le rapport de présentation

le projet d'aménagement et de développement durables

les orientations d'aménagement et de programmation

le règlement graphique

le règlement littéral

les annexes (servitudes d'utilité publique – PPRI bassin de Brive – réseaux - règlement de la voirie départementale – règlement des boisements)

. le dossier d'abrogation de la carte communale comportant :

la notice explicative

le plan de la carte communale

5 -2 déroulement de l'enquête

- le commissaire enquêteur a ouvert et paraphé le registre d'enquête le 20 septembre 2023 à 9 heures .

- conformément à l'arrêté de mise à l'enquête les permanences se sont tenues :

- . le 20 septembre 2023 de 9h à 12h
- . le 28 septembre 2023 de 14h à 17h
- . le 03 octobre 2023 de 9h à 12 h
- . le 13 octobre 2023 de 14h à 17h
- . le 21 octobre 2023 de 9h à 12h

ces permanences se sont déroulées dans un climat serein .

- les observations du public durant la période d'enquête peuvent être comptabilisées comme suit :

- . nombre de personnes reçues par le commissaire enquêteur durant ses permanences : 25
dont 2 personnes venues 2 fois
- . nombre d' appel téléphoniques émanant de personnes extérieures à la commune : 1
- . nombre d'observations inscrites sur le registre d'enquête papier : 25
- . nombre d'observations formulées sur le registre dématérialisé : 0
- . nombre de lettres ou notice reçues : 5
- . nombre de documents annexés aux observations formulées : 1

liste nominative des personnes reçues (pj 8)

- le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête le 21 octobre 2023 à 12 h 15 (pj 9) . Il l'a remis au maire avec le dossier mis à disposition du public .

6 - procès verbal des observations formulées par le public durant l'enquête (pj 10)

le commissaire enquêteur a transmis le procès-verbal par courrier électronique le 27 octobre 2023 et à remis les documents papier au Maire lors d'une réunion en mairie , en présence de membres de la commission d'urbanisme, le 02 novembre 2023 de 14h30 à 16h30 .

lors de cette réunion , après une nouvelle visite préalable du terrain , un examen des observations du public a été effectué au travers d'une grille d'analyse proposée par le commissaire enquêteur (pj 11) .

le Maire a transmis son mémoire en réponse au commissaire enquêteur le 16 novembre 2023 , (pj 12) , sous forme de réponses spécifiques portées sur le PV des observations du public établi par le commissaire enquêteur .

7 – analyse des observations recueillies pendant l'enquête et du mémoire en réponse de la commune

- parmi les 22 demandes de classement en zone urbaine correspondant à 26 parcelles :

. 8 parcelles sont couvertes en tout ou partie par les périmètres de protection des bâtiments agricoles (parcelles n° 103 , 161 , 138 et 41 en partie , 92 , 206, 85 et 86) .

la commune ne répond pas favorablement à ces demandes du fait de leur localisation

. 3 parcelles sont localisées dans un espace manifestement agricole (n° 466 , 467 et 469) .

la commune répond défavorablement à ces demandes « afin de limiter l'incidence sur le monde agricole »

. 5 parcelles sont situées dans la zone 2AU de « Puy Chartrier » et également dans le périmètre de protection d' un bâtiment agricole (n° 221 , 219 , 220 , 397, 228) .

la commune « ne répond pas favorablement à ces demandes « car la zone 2AU sera supprimée à l'approbation du PLU » .

rappelons que cette zone a fait l'objet d'une prescription de suppression par la DDT , de fortes réserves de l'Agglo de Brive en raison du caractère agricole de ce secteur , et d' une décision d'annulation de la commission d'urbanisme formulée dans les « réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de PLU » d'août 2003 .

. par contre *la commune répond favorablement aux demandes concernant les parcelles n° 408 (dont une partie est déjà classée en 1AU) , 677 sur une profondeur de 10 m , 563 , 108 , 743 , 744 , 41 pour partie , 85 , 130 , 92*

ces 10 parcelles ou partie de parcelles représentent une surface d' environ 11500 m2

- la zone Ux de « germane »

dans les « réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet de Plu arrêté » d'août 2023 ,la commission d'urbanisme « au vu des différentes observations émises par les services et n'ayant pas eu connaissance des plans du projet envisagé sur la parcelle 1050 , propose de retirer de la zone constructible à vocation d'activité la parcelle 1050 » .

le propriétaire de la parcelle 1050 ,Mr Soustre , a remis au commissaire enquêteur , le 21 octobre 2023, un projet d'aménagement de la parcelle 1050 constituant l'essentiel de la zone Ux (une notice et un plan), censé répondre aux observations des services (projet figurant au PV des observations du public et au registre d'enquête) .

Le Maire a soumis ce projet ,pour avis , à la DDT , au Département et à l'agglo de Brive dont les réponses sont annexées au mémoire en réponse du Maire :

. la DDT confirme son avis du 24 juillet 2023 et précise que « la qualité de l'éventuelle OAP produite par la commune sera regardée de très près par le service de légalité de la Préfecture pour vérifier que l'orientation proposée répond bien à la prescription ,aux différents avis des services et aux enjeux du secteur » .

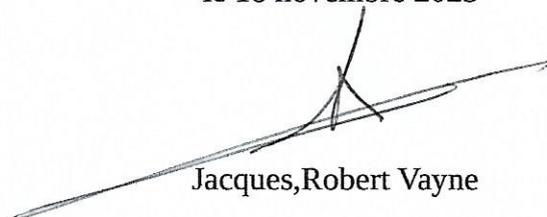
. le Département indique que « le projet respecte globalement les prescriptions édictées » et apporte « des précisions pour garantir des conditions de sécurité satisfaisantes » . il pose notamment la question de l'acquisition des parcelles nécessaire à la réalisation du tourne à gauche .

. l'Agglo de Brive , concernant l'assainissement de la zone , précise que les eaux domestiques pourront être soit relevées vers la station d'épuration des eaux usées de « Germane » , soit traitées par un dispositif d'assainissement non collectif et que tous les autres effluents devront être prétraités et rejetés au milieu naturel .

Dans le mémoire en réponse « *la commune se range derrière les différents avis et traduira le projet dans le cadre d'une éventuelle Orientation d'Aménagement et de Programmation* » .
La commune précise que Mr Soustre n'est pas propriétaire des parcelles nécessaires à l'aménagement de l'accès au site .

établi par le commissaire enquêteur

le 18 novembre 2023



Jacques, Robert Vayne

II – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1- le Projet de PLU

- l' évolution de la population

le scénario retenu dans le projet est un accroissement de la population de 90 habitants d'ici 15 ans (6 habitants par an en moyenne) ce qui correspond à une continuité de la dynamique démographique observée sur la dernière décennie .

cet objectif est conforme au SCOT sud Corrèze (bien que situé sur la fourchette haute). Il me paraît raisonnable et réaliste compte tenu de l'attractivité de la commune due à sa proximité de l'agglomération briviste .

- le besoin en logements

le besoin en logements généré par ce scénario est de 45 logements neufs d'ici 2035 (3 logements par an) ce qui est compatible avec les objectifs du SCOT et du PLU .

- la consommation foncière

sur la base d'une densité de 6,5 logement par hectare (1500 m² par logement en moyenne) la surface urbaine nécessaire pour l'accueil des 45 logements est de 6,75 hectares majorés de 20 % pour tenir compte des équipements correspondants et de la rétention foncière, soit 8 hectares .

cette densité est proche des objectifs du SCOT (6 logements par ha entre 2023 et 2024 et 7 entre 2025 et 2030) .

la MRAe considère que cette consommation d'espace est excessive pour atteindre l'objectif fixé par la loi « Climat et Résilience » de réduction de 50 % de la consommation d'espace sur la prochaine décennie (2021-2031) par rapport à celle constatée sur les 10 années précédentes

Dans son document « réponses de la collectivité aux avis recueillis sur le projet » la commune propose une trajectoire vers le ZAN (zéro artificialisation nette) avec une consommation d'espaces réduite de 37 % en 2031 ,62 % en 2041 et 100 % en 2050 .

le projet de PLU n'est donc pas parfaitement vertueux , mais si l'on considère que la consommation foncière ressortant du projet de PLU pour les 15 prochaines années (8 ha) est réduite de 60 % par rapport à la surface consommée entre 2006 et 2022 (20,6 ha) et à celle encore disponible dans la carte communale (20 ha) , on peut convenir que le projet de PLU propose une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols qui va nettement dans le sens de la loi « Climat et Résilience » .

- les demandes de classement en zone urbaine (Ub et 1AU) résultant de l'enquête

les besoins fonciers nécessaires pour accueillir les 90 nouveaux habitants est de 8ha .
la surface des zones urbaines (Ub et 1AU) résultant du règlement graphique est de 7 ha .
il reste donc ,théoriquement , 1 ha mobilisable pour prendre en compte les demandes formulées durant l'enquête ,ce qui correspond à environ à 7 lots de 1500 m2 ou 10 lots de 1000m2

La Commune , dans son mémoire en réponse , décide de retenir 10 parcelles pour une surface constructible d'environ 11500 m2 .

ces parcelles sont situées soit en « dent creuse » au sein de la zone Ub ,soit sont accolées à la zone Ub de sorte qu'elles n'aggravent pas significativement l'étalement urbain.

Cette décision, quelque peu excessive, me paraît néanmoins acceptable .

- le zonage urbain

l'examen du règlement graphique montre que l'urbanisation réservée à l'habitat se développe principalement dans le bourg et dans le secteur « du Genier » et à un degré moindre dans le secteur de « Puy chartrier » et dans le village de « Germane », sans trop accentuer l'étalement urbain .

Les zones 1AU font l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation) pour lesquelles je n'ai pas d'observation à formuler .

La zone 2 AU de « Puy Chartrier » est située dans un secteur agricole qu'il convient de préserver comme le prescrivent les services consultés ; je suis aussi défavorable à son maintien dans le PLU pour les mêmes raisons .

la zone Ux de « Germane » , compte tenu des risques qu'elle présente pour la sécurité routière et l'environnement ne doit pas , à mon avis, être urbanisée sans dispositions particulières précises .

Un projet d'aménagement a été déposé par le propriétaire de la parcelle 1050 ,aménageur potentiel de cette zone, qui fait encore l'objet d'observations importantes des services , surtout du Département .

Compte des imprécisions de ce projet et des incertitudes pesant sur la constitution d'une OAP de qualité sur cette zone, je suis, en l'état actuel des données, défavorable au maintien de la zone Ux de « Germane » dans le PLU .

- le zonage et l'activité agricoles

la réduction de l'artificialisation des sols s'opère au bénéfice des espaces agricoles.

les intérêts agricoles sont renforcés dans le projet :

- . le règlement littéral autorise les constructions nécessaires à la transformation , au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles liés à l'exploitation
- . le règlement graphique définit des périmètres de protection de 100m de rayon autour des bâtiments d'élevage

Néanmoins les constructions existantes à usage de logement situées en zone agricole ,(mais aussi en zone naturelle), peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dont les modalités sont définies dans le règlement littéral .

- l'activité économique

outre la problématique zone de « germane , deux autres zones Ux dédiées au développement des activités économiques sont prévues au projet .

De plus, le règlement littéral autorise sous conditions particulières, en zone Ub , les constructions destinées à l'artisanat , à la restauration , aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux bureaux et aux entrepôts . Il en est de même pour la zone 1AU , pour une partie au moins de ces constructions .

- l'activité touristique

elle est prise en compte par la création d'une zone UI permettant le développement du site d'hébergement du « Genier » .

- le patrimoine bâti

le patrimoine bâti est constitué par le petit patrimoine vernaculaire qui est identifié sur le règlement graphique et par les bâtiments agricoles présentant une architecture traditionnelle avec des murs en pierre et des toitures en ardoise .

Ces bâtiments ,une dizaine ,répertoriés sur le règlement graphique , peuvent faire l'objet d'un changement de destination après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels ,agricoles et forestiers ,en zone agricole ou de la commission départementale de la nature,des paysages et des sites, en zone naturelle .

- les zones naturelles

elles sont protégées par la matérialisation ,sur le règlement graphique ,des éléments de continuité écologique ,de la trame verte et bleue et des espaces boisés classés le long des cours d'eau .

- l'impact du PLU sur l'environnement

l'impact résiduel du projet sur l'environnement est faible à moyen selon le bureau d'étude, compte tenu des mesures d'évitement et de réduction proposées, constituées essentiellement par la conservation où la plantation des haies et la limitation de l'artificialisation des sols inscrites dans le règlement littéral au titre des dispositions applicables à toutes les zones

2 - la carte communale

la carte communale, approuvée en 2005 , est constituée par un plan de zonage qui délimite les espaces constructibles . Elle ne comporte pas de règlement .

ce plan de zonage n'est pas compatible avec la législation actuelle et notamment avec les lois ALUR , GRENELLE , CLIMAT et RESILIENCE la carte communale est donc obsolète

le PLU est un véritable projet de territoire et constitue en même temps un outil de gestion de l'urbanisme .

l'abrogation de la carte communale et son remplacement par un PLU constituent un réel progrès pour la protection de l'environnement et la gestion du territoire communal .

3 - Le projet de PLU est cohérent : les dispositions présentées me paraissent répondre convenablement aux objectifs du PADD .

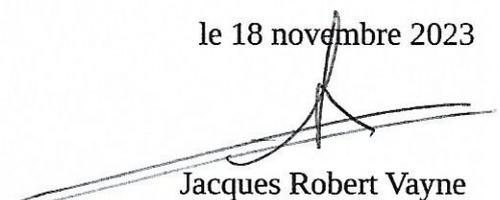
Son économie générale n'a pas été contestée durant l'enquête .

Aussi j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de PLU et d'abrogation de la carte communale SOUS LES RÉSERVES suivantes :

- suppression de la zone 2AU de « Puy Chartrier »
- suppression de la zone Ux de « Germane » étant précisé que cette réserve serait automatiquement levée si une OAP était constituée et approuvée par les services publics concernés .

établi par le commissaire enquêteur

le 18 novembre 2023



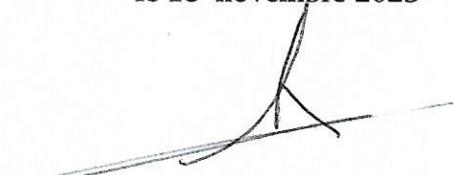
Jacques Robert Vayne

III - PIÈCES JOINTES AU RAPPORT

- 1 - carte de la commune
- 2 - délibération du conseil municipal du 07 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du PLU
- 3 - délibération du conseil municipal du 28 avril 2023 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet
- 4 - décision du Tribunal Administratif de Limoges du 10 août 2023 désignant le commissaire enquêteur
- 5 - arrêté de mise à l'enquête du 28 août 2023
- 6 - annonces légales des journaux
- 7 - certificat d'affichage
- 8 – liste des personnes reçues durant les permanences
- 9 – registre d'enquête
- 10 - procès-verbal des observations du public
- 11 - grille d'analyse des observations du public
- 12 – mémoire en réponse du Maire

établi par le commissaire enquêteur

le 18 novembre 2023



Jacques, Robert Vayne