

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE
Communauté Urbaine de Limoges Métropole

Commune de

Chaptelat

- Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (P. L. U.)

Enquête publique
du 24 avril 2023 au 24 mai 2023

Rapport du commissaire enquêteur
Le 23 Juin 2023

Maurice CHARBONNIER
8 Route du Moussan
87220 EYJEAUX

Sommaire

I – Généralités

- 1) Objet de l'enquête
- 2) Cadre général du projet
- 3) Cadre juridique du projet
- 4) Composition du dossier

II – Organisation de l'enquête

- 1) Désignation du commissaire enquêteur
- 2) Arrêté d'ouverture d'enquête
- 3) Visites et réunions avec le porteur du projet
- 4) Mesures de publicité

III – Déroulement de l'enquête

- 1) Permanences réalisées
- 2) Comptabilisation des observations
- 3) Clôture de l'enquête

IV – Synthèse des avis des personnes publiques associées

V – Analyse des observations

I – Généralités

1) Objet de l'enquête

Il s'agit de la révision générale du plan local d'urbanisme. La commune de Chaptelat est dotée depuis 2005 d'un PLU qui est devenu obsolète c'est pour cette raison que le conseil municipal, le 29 août 2013 en a lancé la révision.

Le conseil communautaire par délibération du 30 mars 2017 a décidé de confier par l'intermédiaire d'une convention de gestion, la poursuite des procédures de révision générale de PLU engagées avant le transfert de compétence, jusqu'à leur achèvement.

La révision du PLU de Chaptelat entre dans ce cadre là.

En préalable et pendant la procédure d'élaboration de la révision du PLU une concertation a eu lieu avec la population et les personnes publiques associées elle s'est traduite par les modalités suivantes:

- Diffusion d'informations dans les bulletins d'informations communaux ;
- Affichage en mairie des principales étapes du projet ;
- Mise à disposition d'un registre ouvert aux habitants pendant toute la durée de la procédure ;
- Organisation de plusieurs réunions publiques et ou permanences (14/04/2017 et 24/09/2021), une soixantaine de personnes était présente à chaque fois.

2) Cadre général du projet

Jusqu'en 2017, la commune de Chaptelat a fait partie de la communauté de communes de l'Aurence et Glane développement. Au 1^{er} janvier 2017, Chaptelat rejoint la communauté urbaine de Limoges Métropole.

Le PLU doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux Loire et Bretagne (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux du bassin de la Vienne (SAGE) ;
- Le schéma régional de cohérence écologique du limousin (SRCE) ;
- Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie;
- Le schéma départemental des carrières de la Haute Vienne ;
- Le SCOT (Schéma de Cohérence Territorial de Limoges) de Limoges.

Chaptelat est située au Nord-Ouest de Limoges. Elle compte 2105 habitants en 2016 et s'étend sur une superficie de 17,35 km². Elle est bordée par la rocade Nord-Ouest de Limoges (RN520), la nationale 147 à l'Ouest et l'autoroute A20 à l'Est.

La commune bénéficie de la forte attractivité de la zone industrielle Nord toute proche, de l'aéroport de Limoges Bellegarde et du centre ville de Limoges situé à une dizaine de kilomètres.

Par ailleurs son territoire bénéficie d'un important maillage de routes départementales et de voies communales.

Le territoire est constitué de 33% d'espaces boisés, 10% d'espaces habités, le reste (57%) est voué à l'agriculture, principalement l'élevage bovin et ovin à la marge.

IL n'y a pas de zone industrielle ou artisanale à Chaptelat. Par contre dans le bourg il y a des

artisans et des commerçants ainsi que des professions libérales (kiné, infirmières ...)

Les compétences eau, assainissement et déchets sont assurés par la communauté urbaine de Limoges Métropole.

Cette situation explique sa croissance constante depuis un quart de siècle : entre 1999 et 2016, le nombre de logements neufs est de 345 pour un nombre d'habitants supplémentaires de 547 habitants et le mouvement n'a fait que s'amplifier. Les nouvelles constructions ont vu le jour dans de centre bourg mais également autour des villages tels que Le Theillol, la Halte, Bourdelas et en constructions linéaires, le long des voies de communication. Depuis 2021 la population tend tout de même à stagner.

Cette dynamique a abouti au fait suivant :

- D'après une étude des permis de construire sur la période 2008-2018 reportée sur 15ans, la consommation d'espace est de 24,9 ha pour la construction de 355 logements et pour une moyenne de 1265 m² par logement.

- La même étude en extrapolation avec le nouveau PLU serait une consommation d'espace de 8,8 ha pour 226 logements pour une moyenne de 619 m² par logement.

Pour parvenir à l'élaboration de son PLU la commune de Chaptelat a élaboré un plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui est la clef de voute du PLU et structuré autour de cinq axes déclinés en actions qui sont les suivantes :

a) Axe n° 1 : Assurer la protection des milieux naturels, mettre en valeur les paysages, soutenir la transition écologique :

Action 1 : Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes ;

Action 2 : Maintenir et restaurer les fonctions des couloirs écologique ;

Action 3 : Maintenir le paysage caractéristique de l'ambiance paysagère de campagne parc ;

Action 4 : Limiter l'artificialisation et l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles et naturelles ;

Action 5 : Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables ;

Action 6 : Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation notamment sur les milieux aquatiques et les nappes phréatiques.

b) Axe n° 2 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé dans le temps et dans l'espace pour permettre l'accueil de populations dans de bonnes conditions :

Action 7 : Maintenir l'attractivité et le phénomène de croissance démographique ;

Action 8 : Permettre une production de logements destinés au soutien de la croissance démographique ;

Action 9 : Prioriser et contenir le développement urbain de manière à limiter les impacts environnementaux, paysagers et agricoles ;

Action 10 : Donner priorité au réinvestissement des tissus urbains existants des parties actuellement urbanisées ;

Action 11 : Identifier les espaces urbains sur des critères porteurs d'une politique efficiente de lutte contre l'urbanisation isolée et le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Action 12 : Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années ;

Action 13 : Lutter contre l'augmentation des logements vacants et maintenir les effectifs des résidences secondaires ;

Action 14 : Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat ;

Action 15 : Permettre une offre diversifiée encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle ;

Action 16 : Maintenir les équipements existants, leurs possibilités d'évolution et la création de nouveaux ;

Action 17 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire ;

Action 18 : Prendre en compte les réseaux publics et la capacité d'investissement de la collectivité.

c) **Axe n° 3 : maintenir l'industrie et développer l'économie en encadrant le développement du territoire :**

Action 19 : Maintenir la mixité fonctionnelle au sein du centre bourg ;

Action 20 : Permettre la mixité fonctionnelle au sein du centre bourg ;

Action 21 : Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL » d'activités économiques en zones agricoles et naturelles ;

Action 22 : Préserver les exploitations agricoles, faciliter les constructions nécessaires à leur bon fonctionnement et à la diversification de l'activité agricole.

d) **Axe n° 4 : Améliorer le fonctionnement urbain et renforcer la cohésion territoriale en affirmant la centralité du bourg :**

Action 23 : Maintenir et améliorer les conditions de déplacement.
Action 24 : Accompagner le développement des déplacements doux.
Action 25 : Sécuriser et gérer les déplacements sur le territoire.
Action 26 : Assurer les conditions de stationnement adéquates.

e) Axe n° 5 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie, de l'architecture et des aménagements :

Action 27 : Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager ;

Action 28 : Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie ;

Action 29 : Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique ;

Action 30 : Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs par la réalisation d'annexes et d'extensions ;

Action 31 : Promouvoir la nature en ville ;

Action 32 : Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation ;

Action 33 : Permettre le développement du tourisme vert et des loisirs « nature », atouts du territoire.

L'urbanisation devra se faire en prenant en compte ces cinq axes, l'extension de l'habitat se fera dans les zones déjà habitées (dents creuses) ou dans des zones d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP sont au nombre de 7 et se déclinent en deux parties :

Partie 1 : Deux OAP thématiques :

OAP 1 : Trame verte et bleue, elle a pour vocation le respect des orientations définies dans le PADD, de renforcer la place de la nature et de l'eau au sein de la commune pour dessiner un cadre de vie et de bien être pour les habitants.

OAP 2 : Mobilités, elle a pour vocation de renforcer les mobilités douces au sein du territoire communal, elle doit être en cohérence avec le SCOT (schéma de cohérence de l'agglomération de Limoges), le SDIAC (schéma directeur des aménagements cyclables) de la communauté urbaine de Limoges métropole, et le PDU (Plan de déplacements urbains) de la communauté urbaine de Limoges Métropole.

Partie 2 : Cinq OAP sectorielles :

OAP n°1 : Secteur bourg Est. Cette OAP a une superficie de 1,3 hectares, elle est située à proximité immédiate du bourg. L'urbanisation devra se dérouler en trois phases :
- La phase 1 sur la partie Nord qui permettra la réalisation de 10 logements.

- La phase 2 sur la partie centrale qui permettra la réalisation de 33 logements.
- La phase 3 à l'Ouest qui sera composé de l'aménagement d'un espace public, de commerces et activités mixtes.

Il n'y aura qu'une seule phase en cours, pour ouvrir une seconde phase, la première devra avoir un taux de constructibilité de 95%.

Les logements seront de type individuel, collectif ou semi collectif.

OAP n°2 : Secteur bourg Ouest. Cette OAP a une surface de 2,2 hectares, elle est située à proximité immédiate du bourg près de la mairie et des écoles. L'urbanisation devra se dérouler en trois phases :

- La phase 1 sur la partie Est qui doit permettre la réalisation de 28 logements,
- La phase 2 sur la partie centrale qui permettra la réalisation de 24 logements,
- La phase 3 sur la partie Ouest pour 21 logements. Pour le phasage et le type de logements, idem OAP 1.

OAP n°3 : Secteur des Villettes. Sa superficie est de 0,7 hectare. Elle est située dans un lieu relativement proche du bourg (quelques centaines de mètres). Elle sera urbanisée en une seule fois, sa capacité est de 7 logements minimum de type individuel.

OAP n°4 : Secteur du Machetard. Sa superficie est de 1,1 hectare. Elle est également située à quelques centaines de mètres du bourg.

Elle se déroulera en trois phases :

- La phase 1 sur la partie Est permettra la construction de 8 logements,
- La phase 2 sur la partie centrale pour également 8 logements,
- La phase 3 sur la partie Ouest permettra la construction de 9 logements.

Le phasage sera identique aux OAP 1 et 2, les logements seront du type individuel ou semi-collectif.

OAP n°5 : Secteur La Halte. Sa superficie est de 1,7 hectare. Elle se situe dans la continuité du lotissement de La Halte au Sud Ouest du Bourg. Son urbanisation se déroulera en deux phases :

- La phase 1 sur la partie Est qui doit permettre la réalisation de 20 logements.
- La phase 2 sur la partie Ouest pour 16 logements.

Le phasage sera identique aux OAP 1, 2 et 4, les logements seront du type individuel ou semi-collectif.

Pour ces cinq OAP, il existe un phasage général qui se décompose de la manière suivante :

- Phase 1 OAP 5 La Halte et OAP bourg Est (phase1)
- Phase 2 OAP bourg Est (phase 2) OAP bourg Ouest (phase1)
- Phase 3 OAP le Machetard (phase 1) OAP Les Villettes

La phase 3 de L'OAP 1 du bourg Est indépendante de tous ces phasages.

3) Cadre juridique du projet

Cette enquête publique est soumise aux règles suivantes :

- Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 123-1 à L 123-20 et R 123-1 à R

- 123-25,
- Le Code de l'environnement, notamment les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-25,
 - La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 qui remplace le POS par le PLU,
 - La Loi Grenelle I et II de 2008 et 2010 qui ont renforcé les aspects environnementaux des documents d'urbanisme,
 - La Loi ALUR de 2014,
 - La Loi ELAN de 2015 (dite Loi Macron),
 - La loi climat et résilience de 2021,
 - Le Décret 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
 - La délibération du conseil municipal de Chaptelat du 12/12/2013 relative au lancement de la révision du PLU,
 - La délibération du conseil du conseil municipal de Chaptelat du 27/06/2016 relative à l'approbation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),
 - Délibération du conseil municipal de Chaptelat du 27/09/2016 demandant l'intégration des dispositions du décret n°2015-1783 à la démarche de révision du PLU prescrit le 12/12/2013,
 - Délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine de Limoges Métropole du 11/05/2021 approuvant le PADD du PLU de la Commune de Chaptelat,
 - La désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Limoges le 13/03/2023 (décision E23-000022/87 PLU),
 - L'arrêté n°202300178 de la Communauté urbaine de Limoges Métropole portant ouverture d'une enquête publique préalable à la révision générale du PLU de Chaptelat.

4) Composition du dossier

Le dossier du PLU comporte toutes les pièces mentionnées à l'article L151-2 du code de l'urbanisme :

- Les pièces administratives.
- Le bilan de concertation.
- L'avis des Personnes Publiques associées et leur synthèse.
- Le rapport de présentation (tome 1 et 2)
- Le résumé non technique.
- Le projet d'aménagement et de développement durable.
- Le règlement (écrit et graphique).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les annexes : servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires

II – ORGANISATION DE L'ENQUETE

1) Désignation du commissaire enquêteur

Par décision de la première conseillère du tribunal administratif de Limoges, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique relative au projet de révision du PLU de Chaptelat.

2) Les avis d'enquête publique

Ils ont été publiés dans les journaux suivants :

- Le Populaire du centre : les 07/04/2023 et 28/04/2023
- L'Union des territoires : les 07/04/2023 et 28/04/2023

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et sur les panneaux d'affichage dans le bourg et dans les villages et hameaux de la commune. Cet affichage était bien réel et à la vue du public.

L'ensemble du dossier était également consultable sur le site internet de la commune de Chaptelat et de la Communauté urbaine de Limoges Métropole. (A noter que sur le site de la commune de Chaptelat le dossier n'était que partiellement consultable ceci suite à un problème technique sur le site).

3) Permanences du commissaire enquêteur

Toutes les permanences ont été tenues dans une salle de la mairie spécifiquement mise à la disposition pour l'enquête.

Une permanence a eu lieu le premier jour de l'enquête et une le jour de la clôture.

Les permanences se sont tenues aux dates suivantes :

- Le lundi 24 avril 2023 de 9h à 12h.
- Le samedi 6 mai 2023 de 9h à 12h.
- Le lundi 15 mai 2023 de 9h à 12h et de 14h à 17h.
- Le Mercredi 24 mai 2023 de 14h à 17h.

En dehors des permanences les observations pouvaient se faire sur les registres aux heures d'ouverture de la mairie et de Limoges Métropole. Les observations par courrier pouvaient être adressées par courrier par voie postale (Mairie de Chaptelat, 53 rue Saint Eloi, 87270 Chaptelat) à destination du commissaire enquêteur, et par courriel à l'adresse mail suivante : enquete-rg-chaptelat@limoges-metropole.fr.

4) Ouverture et clôture du registre

J'ai ouvert le registre lors de la première permanence le lundi 24 avril et clos celui-ci à l'issue de la dernière permanence le mercredi 24 mai

5) Bilan des observations

Quarante trois observations ont été faites :

- Vingt deux directement sur le registre
- Quatorze par courriers ont été remis à la mairie,
- Sept mails ont été envoyés.

Sur le procès-verbal remis à la Communauté Urbaine de Limoges Métropole seuls figurent

trente sept observations. La différence s'explique par des doublons (remarque sur registre + mail ou courrier).

6) Conditions du déroulement de l'enquête

Au préalable de l'enquête publique j'ai été reçu par M. Chaput au siège de Limoges métropole le vendredi 17 mars 2023 pour définir les modalités de l'enquête et récupérer le dossier.

Le vendredi 31 mars j'ai été reçu par M. Laurent à la mairie de Chaptelat, au cours de cette entrevue, j'ai visité l'ensemble de la commune en sa compagnie, notamment les différentes zones urbanisables.

Pour les permanences elles ont eu lieu dans la salle du conseil municipal, les documents pouvaient être consultés dans de bonnes conditions et en toute discrétion. Les échanges avec le public ont été courtois, aucun incident n'a été déploré.

A l'issue de l'enquête publique, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à M. Chaput de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole le 25 mai 2023. Celui-ci m'a répondu dans les délais impartis.

III – SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les PPA ont été consultées une synthèse complète figure dans le dossier d'enquête publique avec en correspondance les actions qui seront menées après l'enquête publique. En résumé les différentes remarques sont :

Agence régionale de santé :

Il n'y a pas de remarque particulière sinon positive. Il est toutefois demandé d'inclure une cartographie des sites Bassias dans le dossier.

Association renaissance du vieux Limoges

Les remarques sont les suivantes :

- Reprendre la cartographie des sites archéologiques de la commune et les inclure dans le dossier de présentation.
- Demande de suppression pure et simple de l'OAP du bourg Est, en raison de la non-protection de l'église et de ses abords.
- Revoir la protection du patrimoine qui dans le dossier se limite à la fontaine Saint Eloi et à un chêne.
- Par ailleurs l'association s'étonne qu'aucun cône de vue ou site paysager n'ait été recensé.

Un avis défavorable est émis par rapport au projet.

Chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Vienne.

Avis favorable au projet sans remarque importante.

Chambre des métiers.

Avis favorable au projet

Direction interdépartementale des routes du Centre-Ouest.

Pas de remarque particulière si ce n'est l'impact sur la circulation au rond-point de Grossereix qu'aura l'augmentation de la population à Chaptelat.

DRAC de la Nouvelle Aquitaine.

Pas d'observation particulière.

Syndicat Intercommunal d'Etudes et de Programmation de l'Agglomération de Limoges.

Avis favorable du Syndicat, les perspectives en matière de besoins en logements ainsi qu'en consommation d'espace étant compatible avec les objectifs du SCOT.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers.

- Incohérence entre les chiffres du SCOT pour la croissance en habitants et les chiffres de la communauté urbaine de Limoges Métropole à l'horizon 2030 (+1,2% pour le PLU contre 0,4% pour la Culm).
- Absence de repérage des bâtiments pouvant changer de destination.
- Le règlement est trop généreux concernant les annexes et extensions. Les surfaces autorisées sont trop importantes et contribuent à trop de consommation de terres agricoles ou forestières.
- Avis défavorable pour la partie Ouest de l'OAP de la Halte. Elle entame une parcelle agricole.

Préfecture de la Haute-Vienne Direction Départementale des Territoires.

La préfecture donne un avis très détaillé sur le projet de PLU de Chaptelat, les points principaux sont :

- Trop de villages en zone U(Ub), il conviendrait de les reclassifier en zone N ou A pour ne conserver que quelques villages structurants (Le Teillol, La Halte, Bourdelas....) en zone Ub.
- Prospectives basées sur 15 ans, alors qu'en général un PLU est basé sur une prospective de 10 ans.
- Prospective d'évolution de la population de 1,2% par an alors que pour le SCOT elle n'est que de 0,4%. D'autre part cette prospective est beaucoup plus élevée que dans les autres communes de la première couronne de la CULM (0,6% pour Isle ou Condat).
- Consommation d'espace trop importante par rapport au total attribué à la première couronne.
- Pas de changements de destination identifiés pour les bâtiments agricoles ou autres.
- Station d'assainissement collectif pas aux normes en 2021, avant l'ouverture des zones à l'urbanisation situées dans le bourg une mise en conformité devra être effectuée.
- Classement des surfaces boisées en UBC insuffisant.
- Bonne prise en compte des déplacements doux dans l'OAP mobilité et transport.
- Demande de mise en place d'une cartographie des sites Bassias, toute réutilisation avant de ces parcelles il est nécessaire de faire une compatibilité du site.
- Dans le règlement écrit concernant les annexes et extensions le règlement est trop généreux. Ex. : une maison de 100m² pourrait avoir une extension de plus de 50% de sa surface initiale soit un total construit de plus de 200m². Il est demandé une évolution de ces règles pour se rapprocher des règles de la 1ère couronne de la CULM.
- Demande de correction de la zone Ua au Machetard en zone A.

Chambre d'agriculture de la Haute-Vienne.

Les observations détaillées et pertinentes de la chambre d'agriculture sont au nombre de cinquante, il serait fastidieux de les reprendre une par une.

La Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet sous réserve que ses

observations soient prises en compte ou discutées avec le maître d'ouvrage.

Ces remarques concernent principalement des points de règlement, des règles de bon voisinage et cohabitation entre les agriculteurs et les néo-ruraux.

Deux points sur le règlement sont à noter :

- Demande de modification de la zone AX au Machetard, passage en A.
- La zone spécifique AS n'a pas de règlement (Agricole stricte).

Mairie de Chaptelat.

Après examen du règlement graphique, la mairie de Chaptelat fait les remarques suivantes :

- Il y a une difficulté pour distinguer les chemins publics et les emplacements réservés. Il faudrait changer la couleur des ER.
- Erreur matérielle de Zonage au Machetard, la zone Ua est en réalité une zone A.
- Entre l'OAP du Machetard et l'OAP du bourg Ouest il existe un chemin qui n'est pas matérialisé sur le document graphique, le rajouter.
- Au même endroit il faut prolonger l'ER jusqu'à l'OAP bourg Ouest.
- Les couleurs utilisées sur les parcelles occupées par les carrières prêtent à confusion, la couleur utilisée est richesse du sous-sol.

IV) ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public ont été transmises à la communauté urbaine de Limoges métropole le 26/05/2023, les réponses ont été faites dans les délais impartis soit avant le 10/06/2023. Ci-dessous les observations et les réponses :

1) Mme Laville Marie Laure, rue des sources 87270 Chaptelat

Mme Laville demande le classement de sa parcelle n° 51 située à Chez Mazurier en zone constructible. Cette parcelle est classée en zone A

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un «écart», cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole

2) M. Riffaud Jean Paul 14 rue Steler 87270 Chaptelat

M. Riffaud demande à ce que sa parcelle n°24 située aux Villettes passe en zone constructible (Ub), celle-ci est classée en zone A

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole

3) M. Gadaud René 17 allée du Machetart 87220 Chaptelat

M. Gadaud demande à ce que ses parcelles situées Aux Villettes (124,152 et 30) soient classées en zone constructible (Ub) pour un projet de lotissement. Ces parcelles sont classées en zone A

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain agricole cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone

agricole (terres en PAC)

4) Association ALSEA représenté par M. Rousseau

M. Rousseau demande à vérifier que les bâtiments situés sur la parcelle n° 41 à Aurieras puissent bien être aménagés en hébergement collectif. Ceci pour leur projet d'hébergement de mineurs en maltraitance.

Réponse de la commission : le règlement écrit de la zone Ub autorise les « hébergements »

5) Mme Yvette Caillaud 2 avenue du président Auriol 87350 Panazol

Mme Auriol demande le classement de sa parcelle n° 86 située à la Buisnière en zone Ub. Elle est classée en zone A et contigüe à une zone Ub.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un « écart », cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone à occupation agricole

6) M. Pardoux Daniel 96 route de Poitiers Couzeix

M. Pardoux demande le classement d'une partie de la parcelle 97 en zone Ub. Cette parcelle est classée en deux parties, une partie en N et une partie en Np. La demande porte sur la partie classée en zone N.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande, terrain à fort dénivelé et impacté par un milieu humide

7) Mme Caroline Conchard-Martin 151 rue de la colline 87270 Chaptelat

Mme Conchard-Martin est propriétaire d'une maison située à Mazérétas. Une partie du bâtiment accolée à la maison d'habitation est en désuétude et menace de ruine. Elle demande si le règlement du PLU permet sa réhabilitation.

Réponse de la commission : le règlement écrit (p.7 1.7) autorise la reconstruction à l'identique + possibilité extension en zone A

8) M. Barrière Christian 15 rue Le Puy Betout 87270 Chaptelat

M. Barrière demande le classement du bâtiment agricole situé sur la parcelle 58 au Puy Betout en bâtiment pouvant changer de destination.

Réponse de la commission : Avis favorable pour donner suite à la demande : le PLU « étoilera » le bâtiment pour permettre son changement de destination

9) M. et Mme Fardet Jacques et Michèle 6 rue du Buis 87270 Couzeix

M. et Mme Fardet demandent le classement de la parcelle 152 située aux Villettes en zone Ub. Cette parcelle est classée en zone A.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole inscrite à la PAC

Par ailleurs ils sont propriétaires au Machetard d'une parcelle située entre la parcelle 79 et 105, ils demandent ce qu'ils peuvent faire de cette parcelle classée en Ua par erreur.

Réponse de la commission : Erreur matérielle sur plan de zonage, déjà signalée au commissaire enquêteur par la commune en tant que PPA, l'erreur matérielle sera corrigée et les parcelles seront classées en zone A

10) Mme Isabelle Fétré 28 route de forges 87270 Chaptelat

Mme Fétré demande que ses parcelles AB 126, 127, 129 et 130 soient classées en zone constructible. Elles sont classées en zone A.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un «écart», cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone à occupation agricole

11) Mme Vergne Laetitia et M. Poizot Sébastien 22 rue des Vergnes 87270 Chaptelat

Mme Vergne et M. Poizot demandent le classement des parcelles AC 0028 et AC0126 en zone Ub.

Actuellement classées en zone N, ces terrains ont été achetés en terrains constructibles.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande, contexte naturel à préserver

12) M. Tamagnaud Jean 25 route d'Auriéras 87270 Chaptelat

M. Tamagnaud propriétaire de la parcelle AP0001 à Auriéras demande le classement du triangle supérieur de celle-ci en zone Ub Cette parcelle est Classée dans sa totalité en zone A.

Réponse de la commission : avis plutôt favorable pour faire évoluer le triangle en zone UB sous réserve de disposer d'un tracé précis de la demande dans le rapport du commissaire enquêteur

D'autre part il demande le maintien de la parcelle Ar 43 en zone AUi.

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande - terres agricoles inscrites à la PAC, classement en AUi serait non compatible avec le SCoT

13) M. Jean Fougeras de la Vergnolle Puy Mirat 87270 Chaptelat

M. Fougeras de La Vergnolle demande le classement de ses parcelles AM0076 et AM0078 en zone Ub. Ces parcelles sont dans le prolongement

de la parcelle AM0080 classée en zone Ub.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande : les terrains sont impactés par des eaux de ruissellement qui lui rendent un caractère humide Il propose le déclassement de la parcelle BA 89 en compensation.

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande, ce serait la remise en cause de la cohérence de l'OAP et contraire au PADD du PLU

14) M. Boutaud Alain 1337 rue Matisse 87800 Jourgnac

M. Boutaud demande le classement de sa parcelle n°244 située à Chantelauve en zone Ub. Actuellement celle-ci est classée en zone N.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande cela correspondrait à de l'extension linéaire avec prolongement de voirie et réseaux

15) Mme Robert Françoise 6 allée de Cordelas 87350 Panazol

Mme Robert demande le classement d'une partie de sa parcelle n°AS0095 située aux Serties (Sud de la halte) en zone Ub. Cette parcelle est actuellement en zone A

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande : terre agricole cultivée et déclarée à la PAC

16) M. Ivan Merlet le Mas Neuf 87270 Chaptelat -11s'agirait plutôt de

M.MERLET Demande de changement de destination de la grange située sur la parcelle AW0022 située au Mas Neuf.

Réponse de la commission : Avis favorable pour donner suite à la demande : le PLU « étoilera » le bâtiment pour permettre son changement de destination

Le règlement permet- il l'implantation d'agrivotovoltaïque sur les zones classées A

Réponse de la commission : le règlement écrit du PLU l'autorise

17) Mme Regaudie Sandrine Mazérétas Chaptelat

Demande que sa parcelle AK0091 soit en partie classée constructible (côté Nord), actuellement elle est classée en zone A.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un « écart », cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole

D'autre part elle demande le changement de destination de la grange située sur la parcelle 60.

Réponse de la commission : Avis favorable pour donner suite à la demande : le PLU « étoilera » le bâtiment pour permettre son changement de destination

18) M. Gamond Alain 60 route de Chantegrelle 87270 Chaptelat

M. Gamond demande le changement de destination d'une grange située sur la parcelle 23 à Chantegrelle.

Réponse de la commission : Avis favorable pour donner suite à la demande : le PLU « étoilera » le bâtiment pour permettre son changement de destination

19) M. Delhoome René et Delhoome Marguerite Le Teillol 87270 Chaptelat

Mr et Mme Delord demandent que les parcelles 0154 (ancienne 31) 0150 (ancienne 11) soient classées en zone Ub. Elles sont situées au Teillol et classées en zone A.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande : terre agricole déclarée à la PAC

20) M. et Mme Sénamaud 28 Frégfond 87510 Nieul

Demandent le classement des parcelles AB?-13-14-15-16- situées au Teillol en zone constructible (Ub?), elles sont actuellement classées en zone A

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un «écart», terres agricoles déclarées à la PAC, et bois classé comme élément paysager naturel à préserver

21) M. et Mme Bataille Jacques Chantelauve route des Arches Chaptelat

Demandent le classement des parcelles 50-51-42-43-47-48-114-et 115 en zone Ub, elles sont actuellement classées en zone A

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un « écart», extension urbaine incompatible avec PADD du PLU et SCoT

22) M. Tamagnaud 25 route d'Aurieras 87270 Chaptelat

M. Tamagnaud constate que sa parcelle AP0065 située à Auriéras (sans doute divisée) n'est plus classée en zone constructible (Ub). Pourquoi?

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande : si 3 PC ont bien été délivrés sur la base du PLU en vigueur, le nouveau projet ne souhaite pas continuer le développement urbain de cette zone, d'où le nouveau classement

23) M. Moreau Nicolas 21 rue des tilleuls 87270 Chaptelat

M. Moreau demande que sa parcelle AA43 située au Teillol soit classée en zone Ub . La promesse lui a été faite qu'en échange de la non constructibilité de la parcelle AB09 ce serait le cas. ?????

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande car cela correspondrait à l'extension urbaine contraire au projet du nouveau PLU

24) Carrières de Condat, M. Leproux

Observations demandant :

- Suppression sur le règlement graphique de la zone « éléments de continuité écologique et trame verte et bleue » sur les parcelles 54 et 56.

Réponse de la commission : avis favorable pour donner suite à la demande : Déjà signalé au commissaire enquêteur par la commune en tant que PPA, l'erreur matérielle sera corrigée

- Concernant la parcelle 43, ils demandent sont déclassement d'Agricole en Ux (zone urbaine économique).

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande : demande contraire et non compatible avec le SCoT

25) Epoux Charpentier 21 rue du Gros Hêtre Chaptelat et indivision Manaud 69 et 80 rue des Alouettes 87270 Chaptelat

Demandent le classement des parcelles AD31 et AD 65 en zone Ub, elles sont classées en zone A. Il y aurait un projet de lotissement (dossier joint).

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain agricole inscrit à la PAC cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole

26) Mme Cusson Françoise 34 Avenue du président Auriol 87100

Limoges Demande le classement de la parcelle n°162 située au Teillol en zone Ub. Elle est classée en zone N.

Réponse de la commission : pas de suite favorable à la demande : la densification en zone Ub a été inscrite sur l'existant en façade, les terrains à l'arrière sont un secteur de naturalité impacté des ruissellements incompatibles avec des projets de constructions d'habitations

27) M. Barthet Michel 70 rue de Bled 87270 Bonnac la Côte

Demande le classement de la parcelle Ab 147 située route de Chantegrelle en zone Ub. Cette parcelle est classée pour partie en zone A.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain agricole inscrit à la PAC et impacté par un fond humide, cela participerait à de l'extension urbaine en linéaire au détriment d'une zone agricole

D'autre part il demande le classement de la parcelle AZ130 située à Malledent en zone Ub. Elle est classée en zone A.

Réponse de la commission : avis favorable pour donner suite à une partie de la demande en régularisant la partie de la parcelle aménagée sur une largeur d'environ 6 m

28)M. et Mme Renon 3 route d'Auriéras 87270 Chaptelat

Demande de classer la parcelle n°54 située à Aurieras en zone Ub. Cette parcelle est classée en zone N. ils ont un projet d'agrandissement de leur atelier d'architecture.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande sans disposer d'étude de faisabilité, le zonage Ub permet l'agrandissement sur la parcelle 26

29)Mme Yvette Caillaud 2 avenue du Président Auriol 87350 Panazol

Demande le classement de sa parcelle n°86 à La Buisnière en zone Ub, classée actuellement en zone A.

Réponse de la commission : idem que la requête n°5 de Mme Caillaud

30)M. et Mme Jean Claude Faure 4 rue Saint Eloi 87270 Chaptelat

M. et Mme Faure demandent la suppression de la phase 3 de l'OAP du bourg Ouest en raison des incidences écologiques et agricoles que celle-ci engendre. (Voir lettre lors de la réunion d'examen).

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande, la suppression d'une partie de l'OAP serait contraire aux objectifs du PLU de compatibilité avec le SCoT, et avec les orientations du PADD

31)M. et Mme Aymard

M. et Mme Aymard demandent que la zone 2 AU située à Bourdelas soit reclassée en zone 1AU.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande : choix communal de phasage et de priorisation des 1AU du bourg

Par ailleurs ils demandent que les parcelles 23 et 29 situées aux Villettes soient classées en zone 1AU.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande : la parcelle n°23 est en surplomb de la vallée de l'Aurence et elle est impactée par une protection de boisement, la parcelle n°29 classée en vallon est un corridor humide

32)Mme Gourdon Geneviève

Mme Gourdon se plaint du classement de sa parcelle 2 allée des Oiseaux, à Blémont en zone A, la mairie (?) lui aurait répondu qu'aucune extension

n'était possible.

Réponse de la commission: aucune « extension d'urbanisation » n'est possible, mais la possibilité « d'extension des habitations » existantes en A est autorisée par le règlement écrit

33) Mme Andréa Boualem Le Gros Fayaud 87270 Chaptelat

Demande de classement de la parcelle 25 au Gros Fayaud en zone A
Actuellement en zone Np.

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande pour l'ensemble de la parcelle 25, mais la possibilité d'une extension de la zone A à l'arrière du bâtiment situé sur la parcelle n°68 sera étudiée

34) Nadir Boualem

Même demande que précédemment (33).

Réponse de la commission : idem requête n°33

35) M. Beaudet Roger 22 Chelin de Sélery 31770 Colomiers

Demande de classement de la parcelle AB9 au Teillol en zone constructible, classement actuel en zone A

Réponse de la commission : Pas de suite favorable à la demande car terrain situé dans un « écart », cela participerait à de l'extension urbaine au détriment d'une zone agricole

36) Urba 392 M. Julien Picart

Avis favorable au projet.

Réponse de la commission : dont acte

37) Fondation Delta Plus

Reclassification des parcelles 14 et 16.

- la parcelle 14 serait divisée en trois parties, partie supérieure en A, partie centrale en Np, partie inférieure en UT1.

- La parcelle 16 serait divisée en deux parties, jusqu'à l'étang sur le côté gauche UT1, à droite Np. A voir avec les plans.

Réponse de la commission: avis favorable pour donner suite à la demande, le classement sera plutôt en Am qu'en A pour la partie maraichage, le classement en UT1 sera étudié pour décider si UT1 ou Nt

Eyjeaux le 23/06/2023

Le commissaire enquêteur,
Maurice Charbonnier

Département de la Haute-Vienne

Commune de Chaptelat
Communauté Urbaine de Limoges Métropole

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du PLU de la commune de Chaptelat

Enquête publique du 24 avril 2023
au 24 mai 2023

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur,
Maurice CHARBONNIER
8 Route du Moussan
87220 EYJEAUX

Le 23 juin 2023

1- Préambule

L'objet tel qu'il est défini à l'article 1 de l'arrêté n° 202300178 de la Communauté Urbaine de Limoges Métropole daté du 24 mars 2023 porte sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Chaptelat.

Ce projet de PLU vise à donner à la commune un document d'urbanisme pérenne qui permettra à la commune l'installation de populations nouvelles à un rythme maîtrisé tout en préservant la qualité du cadre de vie de son territoire. La commune était dotée d'un PLU qui du fait de l'évolution de la réglementation, était devenu obsolète et trop consommateur d'espace.

Pour atteindre cet objectif, il a été décidé de limiter l'urbanisation nouvelle à des secteurs où l'urbanisation a déjà une densité relativement importante : c'est-à-dire des zones principalement situées autour du bourg. Cette urbanisation se fera sur des OAP proches du centre ou dans des villages déjà urbanisés en utilisant le principe des dents creuses (parcelles non construites incluses dans des zones déjà urbanisées et classées Ub). Seule une zone à construire (2AU) est prévue au village de Cordelas, son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après une modification du PLU.

L'autre objectif est la protection des qualités naturelles et paysagères du territoire. Cet objectif est pris en compte notamment par deux OAP intitulées « Orientations D'Aménagement Thématiques » : OAP trame verte et bleue et OAP Mobilités.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet de 37 remarques ou observations, ce qui est relativement important voir normal pour une enquête de ce type.

Le détail de ces observations est inclus dans mon rapport et les réponses sont jointes à celui-ci. La majorité de ces remarques porte sur des demandes de passage de zone non constructible en zone constructible (A ou N en zone Ub).

2- Argumentaire

Le projet de révision PLU de Chaptelat a été reçu favorablement par l'ensemble des personnes publiques associées sauf pour l'association Renaissance du vieux Limoges qui émet un avis défavorable en invoquant le manque de prise en compte des éléments architecturaux et paysagers du territoire.

Les remarques sont souvent positives concernant le ciblage des futures zones urbanisées et la réduction des surfaces à urbaniser. Une réserve émise par la Préfecture porte sur la pertinence de zones constructibles (OAP des Villettes et du Machetard). Les autres remarques portent sur la pertinence des données chiffrées dans les différents éléments du dossier et les solutions avancées pour réduire les impacts sur l'urbanisation et l'artificialisation des terres agricoles et zones naturelles.

L'une des solutions identifiée pour limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles est la réhabilitation de logements vacants. Au niveau de la commune de Chaptelat, ils ne sont pas très nombreux (une trentaine) mais on ne sait pas si ces logements ont été pris en compte dans l'extrapolation future des besoins. Un autre levier, comme le relève l'Etat est le changement de destination des bâtiments anciens. Dans le projet initial de PLU cette solution n'a sans doute pas été suffisamment abordée, parmi les remarques, seules quatre demandes concernent cette option. Un

inventaire aurait été nécessaire, lister un bâtiment ne vaut pas obligation de changement de destination, mais en cas de demande le projet permettrait d'être mené à bien. Concernant le dossier papier, il est assez clair dans l'ensemble, seule la lecture du règlement graphique pourrait être améliorée en y ajoutant les sections cadastrales, les routes pourraient être plus nettement identifiées. Par ailleurs le village de La Halte ne figure nulle part, sur les documents graphiques il correspond à Couteillas et Montcalm, lieux-dits dont je n'ai jamais entendu parler pendant l'enquête publique. Pour un novice, non habitué à la lecture des cartes il est assez difficile de trouver les terrains qui l'intéressent. Les couleurs pourraient également être plus vives, pour certaines il peut y avoir confusion.

Concernant les OAP, il est prévu une mise en urbanisation par séquences avec un ordre bien établi, ce qui est positif, toutefois le démarrage est conditionné par la mise aux normes de la station de traitement des eaux usées.

Avis du commissaire enquêteur

La procédure de l'enquête publique a bien été respectée :

- Information du public par la parution dans les journaux locaux.
- Affichage en mairie et dans les villages de l'avis d'enquête publique.
- Possibilité de consultation du dossier sur le site de Limoges métropole. Cependant sur le site de la commune de Chaptelat, il n'était que partiellement consultable.
- Prise en compte des observations du public dans le respect des orientations du PADD.
- Réduction des surfaces constructibles qui en prospective sur 15 ans passe de 44,6 ha à 14ha.
- Abandon des constructions en ligne et du mitage.
- Prise en compte de la loi climat et résilience pour les futures zones à urbaniser (les OAP seront soumises à un phasage.)

Dans le PLU les projections d'augmentation de la population pour les prochaines années sont estimées à 1,2% par an. La demande en logements nouveaux serait d'environ 226 logements.

Cet objectif sera atteint en décidant qu'un certain nombre de zones deviendront constructibles, la réhabilitation hypothétique des logements vacants ne suffisant pas. La commune a donc décidé de retenir ces zones dans le centre bourg ou sa proximité. Ceci en mettant en place 5 OAP sectorielles :

- OAP bourg Est, 43 logements
 - OAP bourg Ouest, 73 logements
 - OAP les Villettes , 7 logements
 - OAP Le Machetard, 25 logements
 - OAP La Halte, 36 logements
- Soit un total de 184 logements

Ces OAP à elles seules ne couvrent pas les besoins en constructions nouvelles, le reste sera couvert par l'utilisation de « dents creuses » ou la réhabilitation de logements anciens.

Il est à noter un projet de lotissement de douze lots au Teillol, il n'est comptabilisé nulle part et apparaît en zone A.

Ainsi le PLU correspond bien aux objectifs définis dans le PADD c'est-à-dire :

- La densification de l'habitat.
- La réduction de la consommation d'espace.
- Et, maintien du caractère rural, naturel et forestier de la commune en respectant la trame verte et bleue.

A l'issue de l'enquête publique menée par mes soins et à la vue des commentaires énumérés précédemment, j'émet un AVIS FAVORABLE AU PROJET DE PLU de la commune de Chaptelat, avec les recommandations suivantes :

- Re-étudier le changement de destination des bâtiments agricoles n'ayant plus d'avenir en agriculture et pouvant être transformés en maison d'habitation.
- Revoir la pertinence du classement de certaines zones Ub au sein desquelles il n'existe pas de dents creuses on se demande quel est la pertinence de ce classement.
- Revoir le classement des parcelles 79, 81 et 82 au Teillol sur lesquelles il existe un projet de lotissement de douze lots, ces parcelles sont classées en A et EBC, ce qui me semble incohérent.
- Mettre à jour le règlement graphique, de nouvelles constructions ont vues le jour depuis son élaboration, d'autre part une zone Ua à l'extérieur du bourg apparait une correction devra être apportée (mise en zoneA).

Document achevé le 23/06/2023

Le commissaire enquêteur,
Maurice Charbonnier