

# **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TERRITOIRE DE L'EX COMMUNAUTE  
DE COMMUNES DU HAUT LIMOUSIN**

**Enquête publique du 16 septembre au 18 octobre  
2019**

**Bernard CROUZEVIALLE  
Commissaire Enquêteur**

# 1-RAPPORT

## 1- Objet de l'enquête

- 1-1 Présentation
- 1-2 Cadre juridique
- 1-3 Diagnostic du territoire
  - 1-3-1 Communes concernées
  - 1-3-2 Démographie
  - 1-3-3 Emploi
  - 1-3-4 Economie
  - 1-3-5 Tourisme
  - 1-3-6 Agriculture
  - 1-3-7 Habitat
  - 1-3-8 Environnement
- 1-4 Principaux axes stratégiques et orientations du projet
  - 1-4-1 L'activité économique
  - 1-4-2 Tourisme
  - 1-4-3 L'agriculture et la sylviculture
  - 1-4-4 Mobilité et transports
  - 1-4-5 Equipements et services
  - 1-4-6 Habitat
  - 1-4-7 Environnement, paysages et architecture
  - 1-4-8 Développement des énergies renouvelables et les pratiques durables sur le territoire
  
- 1-5 Composition du dossier d'enquête
  - 1-5-1 Pièces administratives
  - 1-5-2 Le dossier du PLUI

## 2- Organisation et déroulement de l'enquête

- 2-1 Réunions préalables
- 2-2 Durée et lieux de consultations
- 2-3 Permanences
- 2-4 Mesures de publicité

## 3- Observations du public

- 3-1 Analyse comptable des observations
- 3-2 Procès verbal de synthèse
- 3-3 Réponses de la communauté de commune et avis du commissaire enquêteur sur les observations

## **2- AVIS ET CONCLUSIONS**

### **1- Avis sur le projet de PLUI**

#### 1-1 La concertation

1-1-1 Les principes de la concertation

1-1-2 Modalités de concertation

#### 1-2 Le dossier

1-2-1 Le rapport de présentation

1-2-2 Le PADD

1-2-3 Les OAP

1-2-4 autres pièces du dossier

1-2-5 Les avis des PPA

#### 1-3 Le PLUI par rapport aux orientations du PADD

### **2- CONCLUSION**

## **RAPPORT**

### **1- Objet de l'enquête**

#### **1-1 Présentation**

Cette enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de l'ex communauté de communes du Haut Limousin. (PLUI).

Le rôle du PLUI :

- C'est un document de planification de l'urbanisme
- Il anticipe les besoins futurs
- C'est un cadre juridique

## **Historique :**

Communes concernées : Les 17 communes (18 avant la fusion de Bussière Boffy et Mézières sur Issoire). Ce sont les communes issues de l'ancienne communauté de communes du Haut Limousin.

Bellac, Berneuil, Blanzac, Blond, Bussière-Poitevine, Cieux, Gajoubert, Montrol-Sénard, Mortemart, Nouic, Peyrat de Bellac, Saint Barbant, Saint-Bonnet-de-Bellac, Saint-Junien-les-Combes, Saint-Martial-sur-Isop, Saint Ouen-sur-Gartempe, Mézières sur Issoire, Bussière-Boffy

6 communes sur les 18 qui composaient la communauté du Haut Limousin disposent d'un document de planification :

- PLU pour Bellac, Cieux et Bussière Boffy
- Cartes communales pour Blanzac, Mézières sur Issoire et Nouic
- Les 11 autres communes sont régies par le règlement national d'urbanisme

La mise en place d'un PLUI favorisera la cohérence de la politique urbanistique du territoire, face à une hétérogénéité des règles actuellement applicables.

Par délibération du 28 MARS 2015, le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) sur son territoire.

Le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), a lieu lors du conseil communautaire du 18 septembre 2017.

Par délibération du 6 février 2017, la communauté de communes a souhaité bénéficier du contenu modernisé du PLU offert dans le cadre de la recodification du code de l'urbanisme intervenue en janvier 2016.

Le projet de révision a été arrêté le 5 novembre 2018

La présidente de la communauté de commune a transmis le projet de PLUI aux services de l'état le 2 janvier 2019.

## **1-2 Cadre juridique**

- Loi ALUR, SRU, Grenelle 2
- Article L 123-1 du code de l'urbanisme
- Article L 123-1-4 du code de l'urbanisme
- Article L 121-1 du code de l'urbanisme
- Articles L123-2-1 du code de l'urbanisme
- Articles L 122-4 à L 122-12 du code de l'environnement

## **1-3 Diagnostic du territoire**

### **1-3-1 Communes concernées :**

Bellac, Blond, Bussière Boffy, Bussière Poitevine, Cieux, Gajoubert, Mézières sur Issoire, Montrol-Senard, Mortemart, Nouic, Peyrat de Bellac, Saint Barbant, Saint Bonnet de Bellac, Saint Junien les Combes, Saint Martial sur Isop, Saint Ouen sur Gartempe, Berneuil, Blanzac.

### **1-3-2 Démographie :**

12436 habitants dont 4211 à Bellac. Les communes proches bénéficient de ce pôle d'attraction, ( Blond, Peyrat de Bellac), D'autres profitent de la présence d'axes routiers importants, ( Bussière - Poitevine, Mézières sur Issoire, Blanzac et Berneuil). D'autres bénéficient de proximité de Limoges et de Saint Junien (Cieux).

La population est relativement stable ou en baisse, Il existe une forte corrélation entre les pôles d'emplois et la dynamique démographique.

Après une chute continue en 40 ans, stagnation de la population sur la période 1999-2012 .Le solde naturel négatif est à peine compensé par le solde migratoire et le retour de retraités.

La situation globale montre que le vieillissement tend à s'aggraver surtout dans les communes loin de Bellac, ou non desservies par des axes routiers importants ou en dehors de l'attraction de Limoges

### **1-3-3 L'emploi :**

Stagnation des effectifs entre 1999 et 2012.

Par CSP : Diminution modérée du nombre d'agriculteurs, augmentation de cadres due à la tertiarisation de l'économie, diminution du nombre d'ouvriers très impactés par la crise économique.

Taux de chômage variable selon les communes, mais en hausse autour de Bellac et des axes de communication structurants de la CDC.

### **1-3-4 L'économie :**

A l'échelle intra territoriale on observe 3 dynamiques :

- Bellac, pôle structurant offrant de nombreux services
- Mézières sur Issoire et Nouic, avec des commerces et des entreprises importantes
- Les autres communes qui offrent moins d'un emploi par actif et sont marquées par une agriculture peu génératrice d'emploi.

## **Les zones d'activité :**

7 zones d'activité recensées localisées à proximité des axes routiers structurants du territoire notamment les RN 145 et RN 147, une nouvelle zone est envisagée, la ZA du repaire au carrefour de la RN147 et RD951.

### **1-3-5 Tourisme :**

Tourisme basé essentiellement sur les richesses naturelles et patrimoniales du territoire.

Des spots touristiques sur le territoire : Bellac, Mortemart et Blond, des activités sont présentes dans d'autres sites.

Pour l'hébergement et la restauration : offre à développer notamment en créant des hébergements touristiques légers.

### **1-3-6 L'agriculture :**

Territoire fortement marqué par l'activité agricole. Agriculture est tournée essentiellement vers l'élevage ovin.

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans les corridors écologiques. L'exploitation des terres permet l'entretien et le maintien des écosystèmes présents.

Occupation des sols sur les 18 communes :

- 82 % d'espaces agricoles
- 17% d'espaces forestiers
- 1% d'espaces urbains

Le nombre d'exploitations diminue mais la SAU augmente.

L'agriculture se diversifie : Cultures à forte valeur ajoutée, commercialisation des produits en circuits courts, vente directe, accueil du public, agro tourisme, chambres d'hôtes, activités de transformation.

Le territoire est couvert par des AOP et des AOC.

### **1-3-7 L'habitat :**

- Un parc de logement qui évolue peu
- De nombreux logements vacants
- Des logements anciens qui seront sur le marché (Population vieillissante)
- Peu de logements locatifs
- Peu de réhabilitations.

### **1-3-8 L'environnement :**

Un site NATURA 2000 est présent sur le territoire : « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents »

10 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 sont recensées sur le territoire.

De nombreux cours d'eaux traversent le territoire

L'ensemble de la CCHL est couvert par le bassin versant de la Vienne et de certains de ses affluents.

L'ambiance paysagère du territoire est une ambiance « campagne parc », avec des arbres remarquables identifiés.

Les prairies dominant l'espace, avec seulement 16% de milieux boisés.

Le SRCE adopté par l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2015 met en avant la présence des réseaux de la trame verte et bleue et les enjeux écologiques du territoire

### **1-4 Principaux axes stratégiques et orientations du projet :**

A travers les différentes orientations du PADD :

- Attractivité économique (développement économique, activité agricole et tourisme)
- Le cadre de vie (environnement, paysages et urbanisation, patrimoine et énergies renouvelables)
- Accessibilité (équipements, bâtiments et espaces publics, déplacements)

#### **1-4-1 L'activité économique :**

- Encourager la requalification des 8 ZAE du territoire
- Prévoir l'extension de certaines zones
- Favoriser la spécialisation des zones
- Conforter la RCEA comme axe économique, en priorisant le développement des ZAE situées à proximité
- Maintenir les entreprises existantes et permettre leur développement
- Proposer des services aux entreprises

#### **1-4-2 Le tourisme :**

- Conforter le développement des pôles touristiques du territoire (zonage spécifique)
- Conforter la politique en terme de sentiers de randonnées, planifier la création d'un spot touristique reliant les pôles touristiques du territoire aux pôles environnants (constituer une liaison verte au sein du territoire)
- Structurer et améliorer l'offre en loisirs nature (création de secteurs Ni et Ui)

- Diversifier l'offre en hébergement (notamment en identifiant les anciennes constructions agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination)

### **1-4-3 L'agriculture et la sylviculture**

L'espace agricole représente 82% du territoire

- Préserver les terres agricoles par un zonage A ou N
- Maitriser le développement des écarts bâtis
- Limiter la consommation foncière en extension d'urbanisation
- Permettre l'implantation de projets novateurs (espaces dédiés à la transformation et à la vente, déploiement d'énergies renouvelables)
- Permettre les constructions de bâtiments agricoles en zones A et N
- Permettre la réaffectation de bâtiments en gites à la ferme

### **1-4-4 Mobilité et transports**

- Le PLUI anticipe les projets structurants en créant des zones tampons
- Favoriser les mobilités pour tous

### **1-4-5 Equipements et services**

- Maintien, développement et diversification des services et équipements de santé sur le territoire
- Maintien, développement et diversification des équipements scolaires sur le territoire
- Maintien, développement et diversification des équipements culturels et sportifs sur le territoire

### **1-4-6 Habitat**

- Concilier développement urbain et préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (en diminuant les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les communes disposant d'un document d'urbanisme, en diminuant la taille des parcelles, en privilégiant la densification, en développant les extensions en continuité des zones d'habitat existantes, en évitant les extensions linéaires, en interdisant le mitage, en réhabilitant des logements vacants)
- Localiser stratégiquement les futures zones de développement (dans les bourgs et quelques villages si présence de réseaux et de desserte)
- Diversifier l'offre
- Lutter contre la vacance et la dégradation du bâti (15% taux de vacance sur le territoire avec 1286 logements vacants, essentiellement au sein des bourgs)



### **1-4-7 Environnement, paysage et architecture**

- Préserver les richesses naturelles du territoire développer certaines continuités écologiques, (mise en place d'un zonage protecteur Np, encadrement des possibilités d'annexes et d'extension en zone A et N)
- Valoriser certaines richesses naturelles (Mise en place d'un zonage Ni)
- Préserver le grand paysage
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti

### **1-4-8 Développement des énergies renouvelables et les pratiques durables sur le territoire**

- Favoriser le développement de l'éolien sur le territoire
- Favoriser l'installation d'un méthaniseur sur le territoire

## **1-5 Composition du dossier d'enquête**

### **1-5-1 Les pièces administratives**

- Délibérations
- Bilan de concertation
- Avis des PPA

### **1-5-2 Le dossier du PLUI**

Les pièces présentes dans le dossier sont conformes aux exigences de, l'article R123-1 du code de l'urbanisme

- Rapport de présentation
- Justification du PLUI
- Résumé non technique
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- L'avis des PPA (Direction départementale des territoires, CDPENAF, MRAE, ARS, Centre Régional de la propriété forestière NOUVELLE AQUITAINE)
- Les annexes réglementaires
- La notice sanitaire et technique
- Les plans d'assainissements
- Les plans réseaux AEP
- Les servitudes d'utilité publique
- L'étude dérogatoire à la Loi Barnier

## **2- Organisation et déroulement de l'enquête**

L'arrêté 2019-10 portant ouverture d'une enquête publique relative à l'élaboration du PLUI de l'ex communauté de communes du Haut Limousin a été pris le 29 août 2019 par Madame la Présidente de la communauté de communes du Haut Limousin en Marche.

Monsieur CROUZEVIALLE Bernard, inscrit sur la liste départementale des commissaires enquêteurs, a été désigné le 29 juillet 2019 par le Tribunal Administratif pour conduire cette enquête.

### **2-1 Réunion préalable**

Le 7 août 2019, une réunion a eu lieu dans les locaux de la communauté de communes en présence :

- de Madame Corine HOUCADE-HATTE, Présidente de la communauté de communes,
- de Monsieur Christian LEVEQUE, Vice Président,
- des services techniques de la communauté
- des représentants du cabinet 6T.

La réunion a porté sur les objectifs du PLUI, la présentation du dossier, les différents zonages, les dates de l'enquête, les modalités publicités, le site internet, les dates et heures de permanence...

### **2-2 Durée et lieux de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, du lundi 16 septembre 2019 à 9h00 au vendredi 18 octobre 2019 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, le dossier d'enquête ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public au siège de la communauté de communes

Un site internet a été ouvert à l'adresse suivante :

[www.hautlimousinenmarche.fr](http://www.hautlimousinenmarche.fr)

<http://cloud.circom.fr/public/pluihautlimousin>

Le dossier numérique était également consultable sur un poste informatique disponible à la médiathèque de Bellac.

Le commissaire enquêteur a ouvert un registre destiné à recueillir les observations lors de ses différentes permanences dans les différentes mairies du territoire (compte tenu du nombre d'observations, 3 registres ont été ouverts successivement).

Le public a pu envoyer ses observations par courrier adressé à la communauté de communes à l'attention du commissaire enquêteur ou par mail au à [urbanisme@cchlm.fr](mailto:urbanisme@cchlm.fr)

### **2-3 Permanences en mairie**

26 permanences ont été tenues durant l'enquête, 6 à la mairie de Bellac, 3 au siège de la communauté de communes, et 1 dans la mairie chaque commune (Voir détails sur l'arrêté en annexe).

### **2-4 Mesures de publicités**

#### **Presse :**

L'information du public sur la tenue de l'enquête a été effectuée par voie de presse dans le délai de 15 jours minimum précédent le début de l'enquête (30 août et 31 septembre) dans les journaux suivants :

- Le Populaire du Centre
- L'Echo du Centre

La tenue de l'enquête a été rappelée dans les 8 premiers jours de l'enquête dans les mêmes journaux.

#### **Internet :**

L'information du public a été aussi faite sur le site internet de la communauté de communes.

#### **Affichage :**

L'information du public a été effectuée par affichage réglementaire dans chaque mairie (Voir certificats d'affichages en annexes)

J'ai constaté la présence de l'affichage en mairies lors de mes différentes permanences.

## **3- Observations du public**

Lors des permanences les observations ont été faites de manière courtoise, sans incident notable.

### **3-1 Analyse comptable des observations**

164 observations ont été recueillies pendant l'enquête :

- 88 observations sur les registres

- 53 par courrier
- 23 par mail

Les observations ont concerné en majorité des demandes de classement de parcelles en zone urbanisable.

De nombreux élus ont se sont exprimés sur le projet concernant leurs communes.

### **3-2 Le procès verbal de synthèse (Voir annexe)**

Le procès verbal de synthèse a été remis et commenté à Monsieur Christian LEVEQUE, vice président de la Communauté de Communes au siège de la Communauté de Commune le 25 Octobre 2019.

Il comporte une analyse quantitative et une analyse qualitative des observations recueillies.

Elles sont classées par catégories :

- Demande de classement de parcelles en zone U
- Demande de réaffectation de bâtiments agricoles
- Demande d créations de gites ruraux, campings, habitations légères
- Contestation du classement de certaines parcelles en Np
- Demandes de classement spécifique pour les projets éoliens et photovoltaïques
- Contestation de la logique du PLUI, du manque d'information, des modalités de concertation, des difficultés d'accès au site internet
- Avis sur les zones Ux
- Contributions des élus
- Divers

Ce classement n'est qu'indicatif, il sert seulement à mettre en évidence les différentes catégories d'observations remontées lors de l'enquête.

Les registres et leurs annexes, les courriers et les courriers électroniques ont été remis à Mr Christian LEVEQUE.

### **3-3 réponses de la communauté de Communes au PV de synthèse**

La communauté de commune représentée par Mr Christian LEVEQUE a remis ses réponses suite au PV de synthèse lors d'une réunion qui s'est déroulée le 15 Novembre 2019 à BELLAC

## SOMMAIRE

- 1 – Demandes de classement de parcelles zone U
- 2 – Demandes de réaffectation de bâtiments agricoles
- 3 – Demandes de création de gîtes ruraux, camping, habitations légères
- 4 – Contestation du classement de certaines zones en NP
- 5 – Demande de classement spécifique pour les projets éoliens et photovoltaïques
- 6 – Contestation de la logique du PLUi, des modalités de concertation, du manque d'information pendant l'enquête, des difficultés d'accès au site internet
- 7 – Avis sur les zones Ux
- 8 – Divers
- 9 – Contribution des élus

### Thématique n°1 : Demande de classement de parcelles en zone U

Le plus souvent il s'agit de parcelles précédemment urbanisables, ayant parfois fait l'objet d'un CU, souvent localisées dans les hameaux.

Par application du Code de l'urbanisme et notamment des dispositions issues des lois Grenelle et ALUR, le volume des surfaces constructibles est contraint et ne permet pas de justifier de la constructibilité de l'ensemble des territoires communaux y compris lorsque les critères techniques rendaient attractifs une entité bâtie pour de nouvelles constructions. Le classement d'une entité bâtie en zone constructible doit donc être justifiée au regard de la législation actuelle (nombre et densité de logements existants suffisants, proximité ou non avec une exploitation agricole, contexte naturel ou agricole environnant,...). La présence des réseaux au droit de la parcelle ne constitue pas un critère suffisant pour justifier de la constructibilité de ladite parcelle.

La priorisation des choix de développement a été menée par les élus communaux avec un conseil permanent du BE. Néanmoins, au-delà des critères techniques objectifs, des choix différents de ceux initialement présentés ont pu être actés par les élus du fait d'une connaissance des lieux propices concentrant des demandes d'urbanisme, de leur vision de développement (hameaux attractifs par la présence d'axes de communication, de proximité avec les pôles d'emplois, de la rentabilisation d'investissements menés par les collectivités – en VRD notamment, etc.).

Pour rappel, si l'administré dispose d'une autorisation de construire en cours de validité (permis de construire, permis d'aménager,...) , ce droit à construire ne peut être remis en cause par le projet de PLUi. À l'inverse, le fait qu'un administré ait pu disposer d'une autorisation de construire par le passé (autorisation qui serait aujourd'hui caduque) ne justifie aucunement le classement en zone constructible du terrain dans le projet de PLUi (évolution législative, choix des élus,...).

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
C1	<p><b>M. et Mme. FREDONNET</b>  <u>SAINT OUEN, Parcelle F323 :</u>            Souhaite que la parcelle située au Mas de Chaume soit urbanisable.</p>	Pas d'accès - parcelle enclavée
(C3+R1/3)	<p><b>Mme. CHARBONNIER</b>  <u>CIEUX, Parcelles E694, E695 :</u>            Demande le classement en zone U des 2 parcelles. Ces parcelles sont à proximité de parcelles faisant l'objet d'une OAPD. Les parcelles mitoyennes E694 ET E695, sont en U. De nombreuses demandes sont jointes au courrier.</p>	Ecart au sens du code de l'urbanisme – hors partie actuellement urbanisée rupture d'urbanisation par rapport au village (bosquet)
C4	<p><b>M. VALADE</b>  <u>CIEUX, Parcelle 1121 :</u>            Demande le classement en zone U de la parcelle, la parcelle en face 271 est une maison récente, sur la 297, l'élevage de moutons n'existe plus. Certificat d'urbanisme de 2013 joint au courrier.</p>	dent creuse – possibilité d'intégrer la parcelle à la zone Ub
C5+M2	<p><b>Mme. CHAUMET</b>  <u>BUSSIERE BOFFY, parcelles 1230,1232 :</u>            Demande de construire une maison écologique sur le terrain ce qui a toujours été refusé par la municipalité. Souhaite pouvoir construire avec un classement de la parcelle en zone U ou dans une zone permettant la construction d'habitats légers.</p>	Hors partie actuellement urbanisée - mitage
C9	<p><b>Mme. DUFOUR</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelles AB01266, AB01516 :</u>            Rue de Beausejour. Conteste le classement en UJ de la parcelle 516 sur une profondeur de 3 mètres.</p>	La parcelle est classée entièrement en Ub
C10	<p><b>M. ROBY</b>  <u>CIEUX, Parcelles 1107,1122, 297,298,876 :</u>            Agriculteur retraité, les parcelles ne sont plus cultivées, les bâtiments sont désaffectés (plan cadastral joint). Demande le classement de la parcelle 876 en U, comme les parcelles mitoyennes.</p>	Hors partie actuellement urbanisée – mitage – les parcelles mitoyennes sont également classées en A – Possibilité de demander un changement de destination des bâtiments désaffectés
C14-2	<p><b>Mme. KOESSLER – EARL La ferme du mas du Bost « Blond », parcelles 785, 786, 332 :</b>            Demande le classement en zone constructible, pour rénover le château historique et reconstruire des éléments disparus.</p>	Ecart au sens du code de l'urbanisme mais possibilité de travaux sur constructions existantes en zone A .constructions+ d'annexes
C16	<p><b>M. DUREPAIRE</b>  <u>« Berneuil », parcelle D242 :</u>            Parcelle située en zone agricole à proximité d'une zone NX. Demande le classement en zone U. Réseaux OK.</p>	Possibilité d'intégrer la zone U mais proximité activités potentiellement nuisantes (Nx)
C17	<p><b>Mme. BONNET</b>  <u>« Bellac », parcelles AM04 :</u>            Parcelle située à Montmartre. Électricité OK. Demande le classement en U.</p>	Le hameau n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions  – rupture d'urbanisation matérialisée par la voie publique  - mitage

<b>C28-1</b>	<b>M. et Mme. BRUNIER</b> <u>SAINT JUNIEN LES COMBES :</u> Conteste le zonage en A de la parcelle, incluse dans le bourg, alors que des parcelles situées à Frachis sont en zone UB. La parcelle n'est pas en zone agricole. Une partie de la parcelle est en NP, l'autre partie est urbanisée.	Extension linéaire de l'urbanisation pas propice à accueillir de nouvelles constructions – le classement en A permet la possibilité de faire évoluer le bâti existant - passage en N à étudier pour cohérence de zonage(règle idem à la zone A)
<b>C29</b>	<b>M. BOURDOLLE</b> <u>« Bellac », parcelles BNB48 :</u> demande la constructibilité, comme avant, de sa parcelle	secteur naturel à proximité de zones humides+ rupture d'urbanisation matérialisée par la parcelle 49
<b>C30</b>	<b>Mme. GACHE, M. et Mme. NION</b> <u>CIEUX, Parcelles B781, B790 :</u> - B781: parcelle bénéficiant d'un CUB opération réalisable en date du 01/03/2019, demande de permis de construire déposée à la mairie de CIEUX. - B790 : Bénéficie d'un CUB opération réalisable dont la prorogation a été demandée. Demande le maintien en zone U.	Le hameau est un écart au sens du code de l'urbanisme (moins de 10 habitations) qui ne permet pas d'accueillir de nouvelles constructions – le chemin au Nord des parcelles marque une rupture d'urbanisation par rapport au village Le Renfermé – accès direct sur RD – Si CU valable, possibilité de déposer un PC donc pas de nécessité de zonage U
<b>C31-1</b>	<b>M. MONDOT</b> <u>CIEUX, parcelle 39 :</u> Dans le projet, la parcelle est en 2AU. Demande le classement en Ub. Réseaux présents, 2 accès possibles. Terrain non exploité au centre du hameau. Hameau situé près des bassins d'emploi et proche des lieux touristiques. S'étonne que des parcelles qui ont les mêmes caractéristiques soient en UB. Conteste le classement des hameaux dans le PLUI.	- Le classement en 2AU sera réexaminé avec les élus (réseaux) - Les groupements de moins de 10 constructions groupées ne peuvent être considérées comme entités urbaines propices à accueillir de nouvelles habitations (jurisprudence Tribunal Administratif – PLU Isle)
<b>C32</b>	<b>Mme. MARTIN</b> <u>CIEUX, parcelles C1307, C1076, C641, C1010 :</u> Demande le classement en zone U ses parcelles.	Mitige ne justifiant pas le classement en zone U
<b>C33</b>	<b>M. VALADE</b> <u>CIEUX, Parcelle 1121 :</u> Demande un zonage en U de la parcelle, située en face de la parcelle 271 comportant une maison récente. (A bénéficié d'un CU en 2104).	Cf réponse observation C4
<b>C34</b>	<b>Mme. TERRIEN</b> <u>CIEUX, Parcelle F1637 :</u> Parcelle située à BOSCARTEUS, mitoyenne d'une maison familiale, achetée en 2005; Dépôt d'un permis de construire en 2005.	PC périmé – le hameau n'est pas une centralité vouée à accueillir de nouvelles constructions, de plus inséré dans un contexte naturel fort
<b>(C42)</b>	<b>M. DELANDE</b> <u>MEZIERES SUR ISSOIRE, Parcelles A255, A256, A471, B36, B39, B935, B937 :</u> Pour les parcelles A255, A256, A471, demande la possibilité de construction à usage agricole Pour les parcelles B36, B39, B935, B937, possibilité de construction à usage d'habitation.	- constructions agricoles possibles en zone A, sous réserve de justifier la nécessité de la construction - le hameau n'est pas une centralité à développer car contexte agricole fort - maison possible si nécessaire à l'activité agricole
<b>(C49)</b>	<b>M. ROBY</b> <u>CIEUX, Parcelles 1107, 1122, 297, 298, 876 :</u> Demande que ces parcelles soient constructibles. Plus utilisées en agricole.	extension urbanisation hors enveloppe urbaine – consommation terres agricoles (terres PAC)

<b>(C50)</b>	<b>Mme. DUFOUR</b> <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelle 516 :</u> Conteste le classement en Uj de ces parcelles urbaines.	Cf réponse observation C9
<b>C52</b>	<b>M. GAUTHIER</b> <u>CIEUX, Parcelles D47 et D48 :</u> A eu un CU avec avis favorable le 22/01/2015. (copie jointe) Demande le maintien en U de la parcelle comme dans l'ancien PLU.	Ecart au sens du code de l'urbanisme – rupture d'urbanisation avec le village de Villeforceix – CU périmé
<b>M4</b>	<b>M. BABAUD DE MONTVALLIER</b> <u>« Belleix / Blond »:</u> Parcelle située à Belleix commune de BLOND. Mitoyenne d'une habitation. A eu un CV il y a une quinzaine d'année. Conteste le classement en zone agricole.	Pas de référence cadastrale – le hameau n'est pas une centralité destiné à accueillir de nouvelles habitations
<b>M7</b>	<b>M. DUPIC</b> <u>CIEUX :</u> Conteste le classement du hameau de LIGNAC en zone A, le hameau étant entouré de jardins proches des habitations, demande un classement permettant la construction de garages ou de piscine.	Le hameau de Lignac ne possède pas les caractéristiques suffisantes pour accueillir de nouvelles habitations (moins de 10 constructions) – les annexes et extensions sont néanmoins possibles en zone A
<b>M8</b>	<b>Mme. GACHE M. et Mme. NION</b> <u>CIEUX, parcelles B781 et B790 :</u> Contestent le classement en A des 2 parcelles situées à Grand Charat qui bénéficient d'un CUB opération réalisable en date du 1/03/2019 et d'un CUB opération réalisable dont la prorogation a été demandé. Des frais de bornages ... ont été engagés, la vente est imminente.	Cf réponse observation C30
<b>R1/4</b>	<b>M. BONNEFOUS</b> <u>Commune non renseignée, parcelle 33 :</u> Demande le classement de la parcelle en U.	Parcelle non localisée
<b>R1/5</b>	<b>M. RUAUD</b> <u>« Bellac », parcelles BA41,39,38</u> Demande que la parcelle 38 soit en zone urbanisable, suite à un permis de construire sur les parcelles 39 et 41. Besoin de la parcelle 38, pour extension garage et atelier (Besoin de 12 mètres linéaires).	Poursuite de l'urbanisation linéaire non souhaitable – consommation terres agricoles (terres PAC)
<b>R1/6</b>	<b>M. VAUCHAMP</b> <u>CIEUX, Parcelle C891 :</u> Parcelle de 1272 m <sup>2</sup> . Un garage existe sur la parcelle, certificat d'urbanisme délivré par la mairie de CIEUX. Demande la possibilité de faire une extension pour des bâtiments ou une habitation. Réseaux OK, bâtiments situés en face.	Extension du garage possible dans la limite du règlement de la zone A – possibilité de demander un changement de destination du bâtiment
<b>R1/7</b>	<b>M. LAVERGNE</b> <u>« Blanzac », parcelles 81,1587,1781,1776,1589,1590 :</u> Parcelles classées en zone A. Demande de classement en zone U : Proximité d'habitations alentours, Présence des réseaux, zone artisanale du Monteil en face. Parcelles non dédiées à l'agriculture.	Proximité de la zone économique peu propice à l'habitat – poursuite de l'urbanisation linéaire non souhaitable
<b>R1/8</b>	<b>M. MONTAY</b> <u>CIEUX, Parcelles 1185, 1187 :</u> Possède sa maison d'habitation sur une des 2 parcelles classées en A. Demande que les 2 parcelles	Ecart au sens du code de l'urbanisme – la prospective définie ne permet pas d'envisager de nouvelles ouvertures à l'urbanisation



	soient classées en U pour construire une maison pour son fils.	
<b>R1/9 + M23</b>	<p><b>M. DEVAUX et Mme. DEVAUD BOUSSAC</b>  <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelles A705, A706, A731, A147, A148, C117, C118 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A705: Classification en NP , Demande de requalification en zone A et partiellement en zone U. sur la parcelle ou se trouve l'entrée unique de la propriété. Présence des réseaux EDF, EAU, TELECOM en limite des parcelles 705 et 731. Présence d'un étang asséché en cours de comblement et d'une ligne à haute tension.</li> <li>- A731: En NP et A. Demande de requalification partielle en zone constructible. Présence d'un système d'épandage sur 200m.</li> <li>- A706 et A148: Classées en zone A. Demande de requalification partielle de la parcelle 706 en zone U. Projet d'un habitat éco construction.</li> <li>- A147: Classification en NP, demande en A.</li> <li>- C117 et C118 : Classification en NP. Demande de requalification en A.</li> </ul>	Réponse globale : proximité de zones humides justifiant un classement en Np – mitage et consommation d'espaces naturels – présence du ruisseau justifiant le classement en Np – zonage A permet l'évolution du bâti (construction d'annexes et d'extensions)
<b>R1/10</b>	<p><b>M. MILLORD</b>  <u>« Blond », parcelles H201, H202, H50, H199, H254, H247, H246, H248 :</u>  Parcelles en zone A. demande le classement en zone U</p>	Consommation d'espaces agricoles et naturels (terres PAC) - écart au sens du code de l'urbanisme
<b>R1/13</b>	<p><b>Mme. BROSSARD</b>  <u>MEZIERES SUR ISSOIRE :</u>  Parcelle classée en zone A. Veut un classement en zone U. Une demande de permis de construire a été déposée le 18 octobre 2019. Conteste le fait que des parcelles constructibles deviennent inconstructibles. Subit les désagrément de la déviation à 50 mètres de son habitation.  Problème de passages de canalisation sur son terrain.</p>	Si PC accordé, alors OK pour construire, le zonage A ne remettra pas en cause ce droit et permettra la réalisation d'annexes et d'extensions - Hameau avec un fort contexte naturel (ruisseau, étang) pas destiné à accueillir de nouvelles habitations Le PLUi n'a pas d'emprise sur les projets routiers
<b>R1/14</b>	<p><b>Mme. CALAND</b>  <u>CIEUX, Parcelles 501, 503 :</u>  Parcelles classées en A. demande la constructibilité, comme précédemment.</p>	écart au sens du code de l'urbanisme
<b>R2/2 + C1</b>	<p><b>M. RIFFAUT</b>  <u>« Bellac », AS40 :</u>  Terrain acheté pour construire un garage automobile. Actuellement classé en zone A. Demande le classement en zone Ux éventuellement.</p>	Possibilité de STECAL Ax à étudier avec les élus
<b>R2/3 + (C2)</b>	<p><b>M. SASTRE</b>  <u>« Bellac », parcelle BL101 :</u>  Propriétaire d'une parcelle de 12600 m2 à La Lande Saint Sauveur. Permis d'emménager en 2013 pour une quinzaine de lots. Réseaux présents. Plan d'implantation joint en annexe.</p>	PA périmé + poursuite urbanisation linéaire non souhaitable
<b>R2/5</b>	<p><b>M. THIBAUT</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelle AB 144 :</u>  Parcelle achetée en 2016 avec un CU opérationnel favorable. Réseaux OK. Classée en zone A dans le projet.</p>	CU périmé - à étudier avec les élus possibilité d'étendre la zone U

R2/7	<p><b>Mme. MALEJAC – Adjointe au maire</b>  <u>BUSSIÈRE POITEVINE :</u>  Regrette impossibilité de construire dans les hameaux.  Regrette de ne pas pouvoir construire dans les dents creuses alors que les terres agricoles ne sont pas impactées.  Voudrait développer le site du Val de Chaume pour des hébergements touristiques (Zone en A dans le projet).</p>	<p>- Exigence du code de l'urbanisme et jurisprudence  - à étudier avec les élus pour STECAL si non liés à l'activité agricole</p>
R2/8	<p><b>Mme. POURSAT</b>  <u>BUSSIÈRE POITEVINE, Parcelle 980 :</u>  Demande le classement en zone U de la parcelle située au sein du hameau et qui constituent une dent creuse.</p>	<p>hameau n'est pas une centralité à développer + contexte agricole (terres PAC)</p>
R2/9	<p><b>M. CHETIEN</b>  <u>BUSSIÈRE POITEVINE, Parcelles 1141 et 1138 :</u>  Demande le classement en zone urbanisable Parcelles situées entre de parcelles construites. Réseaux existants.</p>	<p>Le hameau n'est pas une centralité à développer  - annexes et extensions autorisées</p>
R2/10	<p><b>Mme. ECKER</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY, Parcelle 276 :</u>  Conteste le classement en zone agricole de sa parcelle.</p>	<p>rupture d'urbanisation matérialisée par la route</p>
R2/14	<p><b>M. MARCHADIER</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY, Parcelle F347 :</u>  Parcelle de 3620 m<sup>2</sup>. Demande le classement en zone U.</p>	<p>extension urbanisation sur terres agricoles + accès direct sur RD</p>
R2/16	<p><b>Mme. KRIEF</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY, Parcelle F 1227 :</u>  Demande un classement de la parcelle dans un zonage permettant la construction d'un atelier de couture et éventuellement une maison d'habitation.</p>	<p>écart au sens du code de l'urbanisme</p>
R2/17	<p><b>M. LE DUC</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY, Parcelles 1154 et 202 :</u>  Demande le classement en zone U des parcelles : Les réseaux sont présents, l'accès peut se faire par 3 communales, une écurie est située à 56 mètres de la parcelle.</p>	<p>202 déjà fait - 1154 : consommation espace agricole (terres PAC)  - hors poche urbaine</p>
R2/26	<p><b>Mme. LE QUELLEC et M. MALLIA</b>  <u>NOUIC, Parcelle B 312 :</u>  La parcelle de 2081 m<sup>2</sup> située à LASCoux a eu un CU. La parcelle semble partiellement en UB sur le projet. Qu'en est-il exactement ?</p>	<p>Zonage Ah en partie, donc possibilité de nouvelle construction sur le Ah</p>
R2/ 27	<p><b>Mme. DE LA BERNARDIE</b>  <u>« Blanzac », parcelle 1016 :</u>  Demande la possibilité de construire un piscine sur la parcelle 1016 attenante au bâtiment</p>	<p>annexes et extensions possibles en zone A</p>
R2/29	<p><b>M. MANEIX</b>  <u>MORTEMART, Parcelle 528 :</u>  Parcelle encadrée de 2 maisons d'habitation. Réseaux OK. Demande qu'une partie de la parcelle soit constructible (Partie proche de la route). La partie inférieure est classée en zone humide.</p>	<p>ce n'est pas une dent creuse (plus de 100 mètres entre les 2 habitations)  + rupture d'urbanisation matérialisée par la route</p>
R2/30	<p><b>M. GAUCHON</b>  <u>MORTEMART, Parcelles 622, 663 :</u>  Parcelles situées à 30 mètres des dernières maisons. Demande le classement en zone urbanisable.</p>	<p>mitage + consommation espace agricole (terres PAC)</p>

R3/4	<b>MM. LACHATRE</b> <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, A737, A738, A132, A138 en partie :</u> Demandent la transformation en maison d'habitation de dépendances. Veulent un classement en U des parcelles dans le périmètre du village en dents creuses. Tous les réseaux et les accès sont présents.	extension urbanisation sur terres agricoles - terres PAC - conso excessive - ce ne sont pas des dents creuses
R3/6	<b>Mme. FAURE</b> <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, parcelles A98 (Partie) et A99 :</u> Demande le classement en U pour ces 2 parcelles. Réseaux OK.	topographie forte - parcelle 98 en partie en Ua pour permettre extension de l'habitation parcelle 97
R3/8	<b>M. BROUSSEAU</b> <u>BUSSIERES POITEVINE, parcelles 1233,1231, 1232 :</u> Demande de classement en zone U de parcelles en zone A.	Consommation terres agricoles (terres PAC pour partie) + écart au sens du code de l'urbanisme
R3/9	<b>Mme. GEHSN</b> <u>BUSSIERES POITEVINE, parcelle 730 :</u> Demande le classement de la parcelle située à BUSSIERE POITEVINE en zone U pour y construire une maison nécessaire pour une activité de maraichage et de petits fruits.	écart au sens du code de l'urbanisme + maison non nécessaire à l'activité agricole (une activité de maraichage ne justifie pas de vivre à proximité de ses parcelles contrairement à un éleveur par exemple)
R3/10	<b>M. JOLY</b> <u>BUSSIERE BOFFY, parcelle F280 :</u> Demande le classement de la parcelle de façon à pouvoir créer des habitats mobiles ou la construction de logements légers.	contexte naturel fort (zone humide) si projet touristique, possibilité de STECAL
R3/11	<b>Mme. JENKINS</b> <u>BUSSIERE BOFFY, parcelle 1228 :</u> Demande de classement de pour pouvoir créer des habitats mobiles ou des constructions légères.	proximité activité économique + accès : parcelle enclavée
R3/14	<b>Mme. GROS</b> <u>CIEUX, Parcelle 1177 :</u> Habite la parcelle située à Loutie, classée en zone A. Voudrait construire 2 habitations supplémentaires.	Ecart au sens du code de l'urbanisme
R3/16	<b>Mme. GAUTHIER</b> <u>CIEUX, Parcelles 48 et 47 :</u> Parcelles situées à VILLEFORCEIX classées en zone agricole, faisant l'objet d'un CU en 2014. Demande le classement en zone U de la parcelle 48.	Cf réponse observation C52
R3/18	<b>M. BOUCARD</b> <u>CIEUX, Parcelle 1001 :</u> Demande le classement en zone U de la totalité de la parcelle. Réseaux OK, accès sur la D3.	extension urbanisation hors enveloppe urbaine – parcelle déjà bâtie donc possibilité annexes et extensions
R3/19	<b>M. HEMHONCK ???</b> <u>CIEUX, Parcelles 809 à 815 :</u> Parcelles situées sur le hameau de LIGNAC, classées en zone A .Ont eu un CU avec DP en 2018. La parcelle B523 est déjà construite.	à étudier mais le hameau ne constitue pas une centralité à développer - si la DP lotissement est toujours valable, alors possibilité de construire dans les 5 ans qui suivent l'obtention de la DP
R3/20	<b>M. BARDU</b> <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelle 1037 :</u> Parcelle située à Noussat. Parcelle classée en zone A. Possède un atelier sur la parcelle, voudrait avoir la possibilité de faire une extension.	Si artisan nécessité STECAL économique - si particulier, extension et annexe à une habitation possible en A

R3/21	<p><b>M. PELLECARD - Gérant GFA des Granges Beausite</b>  <u>« Bellac », parcelles 229, 423, 424 :</u>  Demande la réduction de la zone Np de la parcelle 229, pour permettre d'agrandir un bâtiment agricole avec photovoltaïque  Demande sur les parcelles 423 et 424 changer la destination d'un bâtiment agricole en maison <i>d'habitation ou de gîte à la ferme</i></p>	Possibilité de réduire la Np en partie – OK pour changement de destination
R3/22	<p><b>Mme. BRUN</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelles 94, 50 :</u>  Agriculteur retraité, veut construire son habitation sur la parcelle 94, attenante à la zone constructible.  Demande le classement en zone U de la parcelle 50.</p>	si exploitant agricole et nécessité de la construction OK - sinon à étudier en dent creuse
R3/23	<p><b>Mme. PEYRAUD</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelle Z100 :</u>  Lieu-dit Sissac-les-Mouillères. Parcelle classées en A .  Demande le classement en U comme les parcelles attenantes. Les réseaux OK.</p>	extension ponctuelle – possibilité d'étendre la zone U . à voir avec les élus
R3/26	<p><b>M. SAULNIER</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelles D981, D155 :</u>  Demande le classement en zone UB de parcelles classées en zone A. Parcelles constituant une dent creuse par rapport au village de SISSAC.</p>	OK à étudier avec les élus
R3 /27	<p><b>M. SALE</b>  <u>SAINT OUEN, Parcelle F344 :</u>  Parcelle située au Mas de Chaume. Attenante à l'OAPD. Réseaux OK. Demande le classement en zone U.</p>	pas d'accès parcelle enclavée – cf réponse observation C1
R3/ 28	<p><b>M. DAVID</b>  <u>SAINT OUEN, Parcelle E298 :</u>  Demande le classement de la parcelle située à l'Age Barrière en en zone U.</p>	écart au sens du code de l'urbanisme + conso terres agricoles (terres PAC)
R4/3 +C	<p><b>M. JEAMMET</b>  <u>CIEUX, Parcelle 1351 :</u>  Veut construire une habitation sur la parcelle. Réseaux OK, terrain en pente pour l'épandage, entourée de parcelles construites.</p>	mitage + consommation espace agricole (terres PAC)
R4/7	<p><b>M. MARIJKE</b>  <u>« Blond », parcelles 84 :</u>  Projet de la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle 84.</p>	consommation terres agricoles + terres PAC + écart code urba
R4/7-1	<p><b>M. MARIJKE</b>  <u>« Blond », parcelles 1333 et 107 :</u>  Veut construire sur ces parcelles une maison pour la retraite</p>	Poursuite urbanisation linéaire non souhaitable - conso terres agricoles (terres PAC)
R4/9+ PJ	<p><b>Mme. LAURENT</b>  <u>« Blanzac », parcelle 1310 :</u>  Parcelle de 1660 m2 achetée avec un CU en 2011. ce n'est pas du terrain agricole, entretenu en pelouse, accès prévu, réseaux OK, Le terrain est entouré d'habitations dont certaines récentes.</p>	écart au sens du Code urbanisme

**Avis du commissaire enquêteur :** La collectivité a traité les demandes en selon les critères définis par le code de l'urbanisme et en fonction des priorités d'urbanisation du PADD

**Principales raisons de refus :**

- *Ecart par rapport au secteur urbanisé*
- *Rupture d'urbanisation*
- *Extension linéaire*
- *Mitage*
- *Le hameau n'est pas une centralité à développer (moins de 10 habitations)*
- *Hameaux non retenus pour extension*
- *Consommation de terres agricoles*
- *Milieu naturel ou zones humides*

**Cas acceptation :**

- *Dents creuses*
- *Environnement urbain*

*Le fait d'avoir eu un CU périmé, ou la présence de réseaux n'ouvrent pas droit à l'urbanisation*

*En revanche un CU en cours de validité ou une autorisation en cours de validité ne peuvent pas être remis en cause par le PLUI*

**Je considère que la collectivité à appliqué les règles du code de l'urbanisme et les décisions des élus lors du PADD**

**Thématique n°2 : Demandes de réaffectation de bâtiments agricoles**

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le projet de PLUI comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination est en effet une possibilité donnée par le code de l'urbanisme (article L. 151-11 2°). Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est important de préciser que l'identification d'un bâtiment ne vaut pas changement de destination : en effet, lors du dépôt de la demande d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire selon les travaux à effectuer), l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS est nécessaire.

Il se peut que sur le projet de PLUI arrêté et soumis à enquête publique, plusieurs bâtiments aient été « oubliés ». Une identification de ces bâtiments sera possible postérieurement à l'enquête publique. Toutefois, il est nécessaire d'avoir les références

cadastrales correctes et l'identification précise de chaque bâtiment pour les référencer dans le PLU.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
C7	<p><b>GAEC GOODFELLOW</b>  <b>SAINT OUEN :</b>            Souhaite changer d'affectation des granges agricoles pour les transformer en résidence ou gîtes (Plans cadastraux fournis avec le courrier).</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C13	<p><b>M. RAGOT</b>  <b>CIEUX, Parcelles A578, 600, 223, 2226, 228, 229, 230, 596, 568 :</b>            Demande de pouvoir réaffecter les bâtiments situés en zone agricole.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C20	<p><b>M. LEBRAUD</b>  <b>BLOND, Parcelles 641,642 :</b>            Demande de retirer de l'usage agricole les bâtiments sur ces parcelles.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C20-1	<p><b>M. LEBRAUD</b>  <b>CIEUX, Parcelles G560, F1284, F1285 :</b>            Demande de retirer de l'usage agricole les bâtiments sur ces parcelles.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C25	<p><b>M. et Mme. PARPOV</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelles 160 et 152 :</b>            Souhaitent transformer des granges sur les 2 parcelles.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C27	<p><b>M. et Mme. MUNK KOEFOED</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES, parcelles A556, A563, A567, A592, A545, A594 :</b>            Demande la transformation de granges en habitations dans le cadre d'un projet touristique et pour l'habitation future d'enfants reprenant la propriété (classement A dans le projet).</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
C31	<p><b>M. MONDOT</b>  <b>CIEUX, parcelles 1302,1301, 1304,1461, 54,1303,40 :</b>            Demande la possibilité de réaffecter d'anciens bâtiments agricoles situés à ARNAC.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
(C40)	<p><b>Indivision DELALANDE</b>  <b>MEZIERES SUR ISSOIRE, Parcelle B46 :</b>            Demande la possibilité de travaux et de modification du bâti sur la parcelle.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>
(C43)	<p><b>M. COCHET</b>  <b>SAINT MARTIAL SUR ISOP, Parcelle A3 :</b>            Demande l'autorisation de changer de destination une grange qui ne sert plus à l'agriculture pour cause de retraite.</p>	<p>Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
(C51)	<b>GAEC GOODFELLOW</b> <b>SAINT OUEN :</b> Demande de transformer des granges dans le hameau en gîtes ruraux, habitations ou maisons à louer.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
M6	<b>M. ESCLAMADON</b> <b>CIEUX, Parcelles 899, 54 :</b> Conformément au rapport de présentation, demande le changement d'affectation en habitation de granges ayant perdu leur utilité agricole.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
M17	<b>M. DESBORDES</b> <b>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelles C83 et D156 :</b> Demande la transformation de bâtiments agricoles situés à La Vilotte en gîtes locatifs.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
M18	<b>Mme. BACH</b> <b>BUSSIÈRE BOFFY :</b> Conteste la logique du PLUI, qui tend à privilégier les villes centres. Demande la réhabilitation de bâtiments dans les hameaux, notamment pour l'accueil des personnes âgées. Demande la possibilité de vivre en Habitat Léger et mobile.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- exigences du code de l'urbanisme et évolution de la jurisprudence</li> <li>- Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)</li> <li>- habitat léger nécessite un zonage spécial qui ne compromet pas l'activité agricole et la consommation d'espaces naturels</li> </ul>
R2/19	<b>M. DELALANDE (Patrice)</b> <b>MEZIERES SUR ISSOIRE, Parcelles A518 et A557 :</b> Veut avoir la possibilité de rénover et de faire des extensions attenantes sur un bâtiment dans le cadre d'un changement de destination.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
R2/20	<b>M. DELALANDE (Pierre)</b> <b>MEZIERES SUR ISSOIRE, Parcelle A521 :</b> Demande que la parcelle permette la rénovation de l'habitat dans le cadre d'un changement de destination.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
R2/24	<b>M. d'HARDEMANE</b> <b>SAINT BARBANT, Parcelles 819, 822, 833, 834, 815 :</b> Demande le changement de classement des bâtiments d'exploitation pour changement de destination.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
(R3/5)	<b>M. LECOURT</b> <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b> Comment faut-il procéder pour transformer une grange en maison d'habitation ?	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)
R4/5	<b>Mme. GOODFELLOW</b> <b>SAINT OUEN, Parcelles 296, 242, 34 :</b> Veut changer des granges devenues inutilisables pour l'agriculture en habitation.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
R4/6	<b>M. DESERCES</b> CIEUX, Parcelles D848 et D797 : Demande de le changement d'affectation de granges.	Possibilité d'identification des bâtiments pour futur changement d'affectation – ne garantit pas une suite favorable lors du dépôt de PC (passage en CDPENAF)

**Avis du commissaire enquêteur :** La collectivité réaffirme la possibilité de changer d'affectations des bâtiments agricoles, mais sous réserve du dépôt d'une demande d'urbanisme et de l'accord de la CDPENAF ou de la CDNPS

**Le sera nécessaire, avant le document final, d'identifier précisément les bâtiments concernés**

### Thématique n°3 : Demandes de création de gîtes ruraux, de camping ou d'habitations légères pour favoriser le tourisme sur le secteur

En zone agricole ou naturelle, seules les constructions en lien avec une activité agricole ou forestière sont autorisées.

Le code de l'urbanisme prévoit qu'à **titre exceptionnel**, dans les zones agricole ou naturelles, des secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions autres qu'agricoles ou forestières (article L.151-13 du code de l'urbanisme).

Le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. De même, il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces STECAL doivent faire l'objet de l'avis de la CDPENAF. Ainsi, une CDPENAF complémentaire sera nécessaire en cas de délimitation de nouveaux STECAL.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
C13 -1	<b>M. RAGOT</b> CIEUX, Parcelles B587, B184 : Demande la possibilité de construire des gîtes ruraux pour diversifier l'activité agricole.	Possible en zone A si lié à la diversification de l'activité agricole



N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
M5	<p><b>M. DUPONT</b>  <u>BERNEUIL, Parcelles E246, 254, 259 :</u>  Aéroport : Conteste le classement en zone A des parcelles, susceptibles d'accueillir un hangar en complément de celui de la parcelle E254, ainsi que quelques chalets ou Mobil-homes.</p>	Possibilité STECAL tourisme à étudier avec les élus
M9	<p><b>Mme. VALENTIN</b>  <u>BUSSIÈRE POITEVINE, Parcelle 1141 :</u>  Demande de pouvoir de pouvoir édifier des habitations légères autour de son restaurant, pour dynamiser le tourisme (Parcelle située à La Planche classée en zone A).</p>	Possibilité STECAL tourisme à étudier avec les élus – restaurant existant
R1/1 +PJ	<p><b>Mr DANEN - SCI du Mas des Loirs</b>  <u>CIEUX (Lavaud), Parcelles 305, 306, 307, 308, 309, 310, 312, 313, 314, 315, 573, 574, 575, 576, 577, 1421, 1423 :</u>  Souhaite réaliser un aménagement à caractère touristique, avec la construction de H.L.L. autour d'un étang (Voir pièce jointe). Demande un classement de la zone dans une catégorie permettant cette réalisation. En pièce jointe, lettre de soutien de la mairie.</p>	Possibilité STECAL tourisme à étudier avec les élus
R1/11	<p><b>M. DUGUET - Gérant SCEA Les Rochettes</b>  <u>SAINT BONNET BELLAC, Parcelles 775, 774 :</u>  Veut valoriser un étang par une activité de pêche et en construisant des habitats légers intégrés dans l'environnement sur 2000 à 3000 m<sup>2</sup>. Contacts pris avec La Chambre d'agriculture, la DDT, et le syndicat des étangs.</p>	Possibilité STECAL tourisme à étudier avec les élus
R2/18	<p><b>Mme. RORTHAYS</b>  <u>MEZIERES SUR ISSOIRE, Parcelles B50 et B933 et A264 :</u>  Souhaite pour les 3 premières parcelles un zonage permettant la création de gîtes touristiques  Souhaite la possibilité de construire une habitation sur la parcelle A264.</p>	Changement de destination OK STECAL nécessaire si nouvelles constructions ou si non lié à un projet de diversification agricole, à étudier avec les élus
R2/21	<p><b>Mme. HENNINGTON</b>  <u>Parcelles 97 et 98 (commune non renseignée) :</u>  Demande la possibilité d'installer chalets en bois (6X6) + une piscine hors sol + une aire de jeux. Demande un zonage en AT. Les parcelles sont desservies par un chemin communal. Un portail existe sur la parcelle 98.</p>	Parcelles non localisées
R2/28	<p><b>Mme. VAN DEN BERGHE</b>  <u>BLANZAC, Parcelles 77, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 987, 100, 101, 1038 :</u>  Demande la possibilité construire pour un accueil à la ferme sur les parcelles 82 et 101. . A des projets agrotouristiques sur les parcelles. Demande la transformation de la zone A en AT1.</p>	Possibilité STECAL tourisme à étudier avec les élus

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
R2/31	<b>M. BALLOTE MORTEMART :</b> Demande le classement en zone NI du secteur du golf, la zone NT ne correspondant pas au projet de développement.	OK, à étudier avec les élus
R4/7	<b>M. MARIJKE BLOND, Parcelles 280, 80 :</b> Situées au lieu-dit La Couture Renon. Demande le classement en gîte des fermes.	Pas de STECAL nécessaire si lié à l'activité agricole ou si moins de 5 chambres/15 nuitées

**Avis du commissaire enquêteur :** *En zone naturelles et agricole, des secteurs de tailles et de capacités limitées sont exceptionnellement autorisés, pour des constructions autres qu'agricole ou forestières*

*Le développement de l'accueil touristique est une des ambitions du PADD*

**En réponses la collectivité propose d'étudier les projets avec les élus avant de faire l'objet d'une avis en CDPENAF complémentaire**

#### **Thématique n°4 : Contestation du classement de parcelles en Np**

Le zonage Np est délimité dans la poursuite de deux objectifs : la protection des milieux naturels sensibles (soit les réservoirs de biodiversités) ainsi que le maintien et la restauration des trames vertes et bleues (c'est à dire les corridors écologiques).

Méthodologiquement, il a été identifié les milieux naturels sensibles en s'appuyant sur les études préexistantes (notamment la prélocalisation des zones humides menée dans le cadre du SDAGE, les ZNIEFF, les zones Natura 2000, etc.) complétées par les travaux du Bureau d'études Environnement (BE NCA). Ont ensuite été identifiés des espaces intermédiaires jouant un rôle fonctionnel dans le déplacement des espèces, soit la Trame Verte et Bleue. Cette identification s'est appuyée sur des documents supracommunaux tel que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ensuite affiné à l'échelle locale.

Ainsi, il n'est pas étonnant que certains espaces à usage agricole se situent en zone Np, du fait d'un rôle fonctionnel dans le déplacement des espèces. Il est à rappeler que ce classement n'empêche pas la poursuite de l'activité mais juste la constructibilité de ces espaces.

La délimitation parcellaire vise principalement à faciliter le travail d'instruction. Les grandes parcelles dont l'enjeu environnemental ne concernait finalement qu'une partie limitée de la surface ont été scindées afin de ne pas nuire de manière injustifiée au droit à construire de l'exploitant.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
C14-4	<p><b>Mme. KOESSLER - EARL La ferme du mas du Bost</b>  <u>BLOND, Parcelles 317, 318 :</u>  Sont classées en zone NP, car potentiellement humides. La zone humide est erronée, il faudrait y inclure les parcelles 326, 327, 329, 32, 26, 13, 9. Regrette le projet ICPE dans une zone humide regroupant 16 étangs.</p>	<p>-Données DREAL  Analyse complète à faire pour l'ensemble des parcelles</p>
(C46)	<p><b>M. LOUIS</b>  <u>CIEUX (La Martinerie), Parcelles 346, 356, 369, 691 :</u>  Conteste le classement en NP de ces parcelles.</p>	<p>Présence de fossé / zones humides justifiant le classement en Np ;  n'empêche pas la culture des sols</p>
M11	<p><b>M. GRANDCOIN - Société WPD</b>  <u>SAINT OUEN, parcelles (Voir mail) :</u>  Projet de parc sur la commune. Une partie des parcelles est en zone NP, ce qui semble incompatible. Le classement en NP ne paraît pas cohérent, ni sur la réalité de l'occupation des parcelles ni sur la présence de zones humides ou de cours d'eau.</p>	<p>A voir avec les élus</p>
M13	<p><b>M. PAILLER</b>  <u>SAINT BARBANT (La Vignière), parcelles (Voir MAIL) :</u>  Conteste le classement en zone NP de parcelles actuellement cultivées. Demande le classement de ces parcelles en zone A.</p>	<p>Cf réponse générale thématique 4</p>
R2/22-1 + PJ	<p><b>GAEC FERNANDES VERGNE</b>  <u>BERNEUIL, parcelles 502, 288, 280, 423, 424, 377, 378, 384, 372, 373 et 425 :</u>  Conteste le classement en zone Np des parcelles.</p>	<p>Cf réponse générale thématique 4</p>
R2/24-1	<p><b>M. d'HARDEMANE</b>  <u>SAINT BARBANT, Parcelles 29, 30, 28, 27, 26, 80 :</u>  Pourquoi ces parcelles sont en N ou en NP et pas A. Pourquoi la moitié du village est classée en N alors que les réseaux sont présents ?</p>	<p>Parcelles boisées justifiant le classement en N  Au sud (parcelle 677) zones humides - chemin marque une rupture dans la zone humide</p>
R2/25	<p><b>GAEC RIGAUDEAU</b>  <u>NOUIC, Parcelles 517, 811, 812, 279 :</u>  Conteste le classement en zone NP qui ne serait pas justifié pour des terres cultivées ou en prairie.</p>	<p>Présences de zones potentiellement humides</p>
R3/5	<p><b>M. LECOURT</b>  <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, parcelles 669, 374, 364, 365, 376, 354, 355, 356, 396, 397, 345, 209 et 205 :</u>  Conteste le classement en NP des parcelles situées au lieu-dit "Les Robinauds" et "Les Courades » : parcelles exploitées.</p>	<p>Le zonage Np n'empêche pas la culture des sols</p>

<b>R3/13</b>	<b>M. LAGEWEIJ</b> <u>BUSSIERE POITEVINE (Le Mas Ponchaud), parcelles 697, 698, 701, 712, 714, 702 :</u> Parcelles 697 et 698 : conteste la classification en N et NP de terres cultivées. Pour les autres parcelles demande un classement permettant de créer un site touristique (camping).	Np interdit les constructions - projet possible en zone A si diversification activité agricole sinon STECAL tourisme à étudier avec les élus
<b>R3/25</b>	<b>M. LASANCE</b> <u>BUSSIERE POITEVINE (La Gimbretière), Parcelle 296 :</u> Conteste le classement en zone NP de la parcelle du moulin de GENANT. Veut rénover le moulin. Veut savoir si c'est possible.	Passage en N à étudier
<b>R3/32</b>	<b>Mme. GALON</b> <u>SAINT OUEN, Parcelles C75, 80, 114, 113, 112, 109, 110, 111, 108, 104 et D85, 78, 77, 71, 70, 66, 65 :</u> Conteste le classement NP de parcelles cultivées et non humides et faisant l'objet d'un projet éolien.	A étudier avec les élus mais possible si projet éolien
<b>R4/1</b>	<b>M. et Mme. SALE</b> <u>SAINT OUEN (La Bussiere Aupigny), parcelles 51, 32, 311, 354, 352, 80, 81, 371, 379, 356, 370, 85 et parcelles 82, 8, 5, 6, 7, 10, 117, 87 :</u> Conteste le classement en zone NP de ces parcelles. Juge le règlement est les critères de la zone NP très flous.	- cf réponse générale thématique 4
<b>R4/4</b>	<b>M. GOODFELLOW</b> <u>SAINT OUEN :</u> Constate que de nombreuses parcelles sont en zone NP. Préconise que la zone NP soit délimitée par rapport à une distance des cours d'eaux, pas sur des parcelles entières. Demande si sa requête n'est pas acceptée de créer des infrastructures nécessaires à l'exploitation (Chemins...)	cf réponse générale – le zonage Np n'empêche en aucun cas les travaux d'entretien courant (murets, chemins, ) ni la culture des sols

**Avis du commissaire enquêteur :** *La principale crainte des agriculteurs est de ne pas avoir la liberté de cultiver les parcelles librement*

*Ils sont surpris que des parcelles actuellement cultivées soient en zone Np*

*La collectivité rappelle que la zone Np, regroupe des zones humides, des zones protégées, des corridors écologiques, des zones boisées, mais aussi des zones de passages de la faune*

*La collectivité rappelle que le zonage en Np n'affecte pas l'utilisation des terres, mais seulement leur constructibilité*

## Thématique n°5 : Demande de classement spécifique pour les projets éoliens et photovoltaïques

Conformément aux attentes issues de la loi Grenelle 2, le PLUi applique un objectif de non contrariété des projets de dispositifs de production des énergies renouvelables. Seuls les projets suffisamment avancés ont pu être mentionnés (permis d'exploitation déjà accordée par la DREAL et l'administration compétente). Ces dispositifs sont seulement interdits en zone Np du fait de l'enjeu écologique. En zone A et N, ces projets (fermes photovoltaïques, éoliennes, méthaniseurs, etc.) sont admis en tant qu'équipements publics et d'intérêt collectif.

La volonté des porteurs de projets d'obtenir un zonage dédié (Nenr, Npv ou tout autre dénomination) répond à une logique nationale d'appel à projet. Techniquement, dans le projet de PLUi, la mise en place d'un tel zonage est possible, sous réserve de l'avis de la CDPENAF (il s'agit de STECAL). Toutefois, il est nécessaire d'obtenir une délimitation précise de ces secteurs (parcelles cadastrales, emprise des panneaux photovoltaïques,...) afin de les délimiter sur le plan de zonage.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
(C37)	<b>Ferme éolienne de COURCELAS</b> <u>BLOND</u> : Demande que la zone du projet soit clairement définie dans le PLUi.	A étudier avec les élus
(C38)	<b>Ferme éolienne de La Croix de La Pie</b> <u>BLOND</u> : Demande que la zone du projet soit clairement définie dans le PLUi.	A étudier avec les élus
(C39)	<b>M. VIDALOU</b> <u>BUSSIÈRE BOFFY, parcelles D972, 781, 745</u> : Demande une zone constructible de 20 mètres pour chaque parcelle (Voir plan).	hameau qui ne justifie pas un classement en U + contexte agricole (présence de bâtiments d'exploitation) + contexte naturel fort (zones humides, ruisseaux)
(M)	<b>LUXEL</b> <u>PEYRAT DE BELLAC</u> : Résumé non technique projet parc photovoltaïque au lieu-dit "Tous Vents".	Projet photovoltaïque à étudier avec les élus
M10	<b>Mme. DESPREZ - société WPD</b> <u>SAINT BARBANT, (voir mail)</u> : Parc Éolien autorisé le 14 Mai 2019, conforme au RNU. Une partie de la zone concernée par les éoliennes est en NP (C436,C602), ainsi que des parcelles nécessitant la création de voiries ou le passage de câbles électriques (Plan joint).	A étudier avec les élus mais possible si projet éolien

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
M19	<p><b>M. CASTAGNE BLOND :</b> Projets éoliens et solaires de La Croix de La Pile et de COURCELAS, GATTEYROLLE : Les parcelles devraient être classées en NX, seule classification possible. Le PADD indique "Favoriser le développement éolien sur le territoire". Le PLUI n'est pas conforme aux dispositions du code de l'urbanisme qui impose que le règlement soit en cohérence avec le PADD.</p>	A étudier avec les élus – nécessité d'avoir les parcelles précises pour STECAL
M21	<p><b>M. CHAVATTE- RPGLOBAL France PEYRAT DE BELLAC :</b> Envisage la construction d'un projet éolien à PEYRAT DE BELLAC. Aimerais que la zone potentielle étudiée rende ce projet réalisable (Voir zone sur MAIL M27).</p>	A étudier avec les élus
M22	<p><b>CENTRALE EOLIENNE DE LA LANDE BLANZAC, Parcelles C446, C449, C450, C498, C500 :</b> Le permis de construire et l'autorisation du parc éolien de La Lande ont été accordés respectivement en Juillet 2016 et novembre 2018. Hors le PLUI prévoit des parcelles concernées en zone NP, zone de protection intégrale interdite à toute construction.</p>	A étudier avec les élus mais possible si projet éolien
R1/2 +PJ	<p><b>M. BOUZON - Entreprise LUXEL PEYRAT DE BELLAC, Parcelle A238 :</b> Projet de centrale photovoltaïque au sol. PC déposé en Mai 2019 (Voir courrier et pièce jointe).</p>	Projet photovoltaïque à étudier avec les élus

***Avis du commissaire enquêteur :*** Il est indispensable d'identifier par un zonage spécifique les projets éoliens ou photovoltaïques par un zonage spécifique, mais pour cela il est nécessaire de connaître exactement les parcelles concernées

### **Thématique n°6 : Contestation de la logique du PLUI, des modalités de concertation, du manque d'information pendant l'enquête, des difficultés d'accès au site internet**

Tout au long de la démarche, les élus ont participé activement à la réalisation du document d'urbanisme.

Même si le projet est clairement issu de la réflexion des élus, certaines parties des projets des élus communaux ont pu être amendées voir supprimées du fait de l'application de la législation ou afin d'assurer la cohérence et l'équité intercommunale au sein de l'armature du territoire. En effet, le PLUI est un document opposable qui doit respecter de nombreuses contraintes réglementaires. De plus, il ne s'agit pas de la somme de documents communaux, mais bien d'un outil intercommunal qui a nécessité certains

arbitrages liés soit à la légalité du document, soit au projet intercommunal qu'il devait traduire fidèlement sur son territoire.

Par ailleurs, tous les élus ont répondu présent durant la durée de PLUi, notamment lors des phases de PADD (projet politique débattu en Conseil Communautaire le 18 septembre 2017), des phases techniques (réalisation du zonage, des OAP et du règlement – 4 réunions de travail pour le zonage avec l'ensemble des représentants communaux, 2 réunions d'OAP avec l'ensemble des représentants communaux, 1 permanence avec chaque municipalité, 2 réunions de règlement). A l'issue de ces phases le Conseil Communautaire a approuvé le projet de PLUi (adopté à l'unanimité). Pour rappel, les modalités de concertation et de collaboration entre les communes et la communauté de commune ont été définies lors de la prescription du PLUI, adoptées lors du conseil communautaire en date du 28 mars 2015, à la majorité absolue (moins 3 abstentions). Les objectifs du PLUI ont également été définis au sein de cette même délibération.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
C11	<p><b>M. BARRIERE - Maire de BUSSIERE BOFFY</b>  <b>BUSSIERE BOFFY :</b>            Conteste la légitimité du PLUI pour une commune ayant investi dans un PLU. Demande la prise en compte des études faites pour le PLU, notamment pour les espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que les continuités écologiques (Éléments des études joints).</p>	Cf réponse générale thématique 6
C21	<p><b>M. MOREAU</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b>            Regrette l'absence de registre à la mairie, et qu'il n'y ait qu'une permanence à la mairie.</p>	Cf réponse générale thématique 6
C22	<p><b>Mme. BRUNIER</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b>            Regrette l'absence de registre à la mairie, et qu'il n'y ait qu'une permanence à la mairie.</p>	Cf réponse générale thématique 6
C23	<p><b>M. MERCIER</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b>            Regrette l'absence de registre à la mairie, et qu'il n'y ait qu'une permanence à la mairie.</p>	Cf réponse générale thématique 6
C24	<p><b>M. DAMAR - 1er Adjoint SAINT-JUNIEN-LES-COMBES</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b>            Regrette le manque d'information des élus.</p>	Cf réponse générale thématique 6
C28	<p><b>M. et Mme. BRUNIER</b>  <b>SAINT JUNIEN LES COMBES :</b>            Se plaint du manque de concertation et du manque d'information avant et après l'enquête. Constate que le site internet est difficile d'accès.</p>	Cf réponse générale thématique 6

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
(C35)	<p><b>Source et Rivières du Limousin - Association de protection de l'environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regrette une concertation insuffisante et incomplète, une enquête publique trop courte, des documents incomplets et difficilement accessible.</li> <li>- Le PLUI manque d'ambition et comporte de nombreuses erreurs. Des zones annoncées n'existent pas (Ner).</li> <li>- Ressource en eaux : Pas de véritable réflexion sur la ressource en eau nécessaire pour accueillir de nouveaux habitants. Pas de protection de 2 captages à Mortemart n'est pas assurée.</li> <li>- Assainissement et eaux pluviales : La quasi-totalité des équipements ne donne pas satisfaction. Toute installation défectueuse doit entraîner le retrait des zones urbanisables.</li> <li>- Prise en compte des ZNIEFF : Périmètres mal retranscrits, Les pourtours ayant été exclus de la zone NP.</li> <li>- Les espaces boisés classés : 1 seul recensé (MORTEMART), pas de haies.</li> <li>- Politique énergétique: Aucune zone Ner recensée. Contrairement à ce qui est indiqué dans le PADD, aucune action n'est proposée. Les installations existantes ou légalement autorisées ne sont pas autorisables dans le règlement actuel. Pour les méthaniseurs, le règlement devrait prévoir les conflits de voisinage.</li> <li>- Lutte contre la vacance et la dégradation du bâti ancien : aucune action concrète.</li> <li>- Environnement, paysage, architecture : seule action, transcription en Np et Ni pour les espaces naturels les plus sensibles... (Voir courrier).</li> </ul>	<p>cf réponse générale thématique 6 les erreurs matérielles seront corrigées en vue de l'approbation du PLUi</p> <p>Le PLUi est un document qui règlemente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la constructibilité : il doit en effet prendre en compte les orientations des documents de portée supérieure (SDAGE, SAGE) , travail qui a été réalisé et pourra être complété</li> </ul> <p>Le fait que les installations soient défectueuses n'est pas du ressort du PLUi, des travaux pourront être menés sans remettre en cause la constructibilité de certains secteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonage Np : cf observation générale</li> <li>- espaces boisés classés et haies :choix des élus</li> <li>- les projets énergétiques seront complétés et le zonage pourra être modifié en conséquence</li> <li>- méthaniseur : autorisé en zone A .peu de zones de développement de l'habitat à proximité d'installations agricoles</li> <li>- vacance : intégré dans la prospective,</li> <li>-bâti ancien : possibilité de changement de destination</li> </ul>
(C36)	<p><b>Association EAUX les Cœurs SAINT JUNIEN LES COMBES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conteste les modalités de concertation. Aucun débat sur le PADD. Regrette le manque d'acquisivité le peu de clarté du site INTERNET. Constate l'absence de boites à idées en mairie et l'absence de réunion d'informations.</li> <li>- Constate des erreurs et imprécisions sur le dossier: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regrette le classement zone A de chez Prugnaud ;</li> <li>- Des zones humides sont en A ;</li> <li>- Les captages et leurs zones de protection sont en A ;</li> <li>- Zones d'assainissement illisibles ;</li> <li>- Les cours d'eaux ne sont pas tous</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cf réponse générale thématique 6</li> <li>- les erreurs matérielles seront corrigées en vue de l'approbation du document</li> <li>- Chez Prugnaud : quelles parcelles ?</li> <li>- Reconversion du stade : sur quel document ?</li> </ul> <p>Le secteur du stade est zoné en Ne, c'est-à-dire secteur hors zone urbaine à destination d'équipements publics</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- OAP de Franchis : choix des élus de développer une centralité secondaire de la commune</li> </ul>



N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
	répertoriés ; - Pourquoi parle t-on de reconversion du stade ? - Les OAP de Frachis sont proposées malgré des difficultés d'assainissement, 2 exploitations agricoles juste en face...	
<b>(M61 + C52)</b>	<b>M. ESCLAMADON</b> <u>CIEUX, Parcelles 899 et 54 :</u> Conteste la sous-estimation des besoins dans les OAP sur CIEUX, ainsi que l'ordre établi pour l'ouverture de ces zones est un frein. Estime que CIEUX, dans l'attractivité de LIMOGES et de SAINT JUNIEN est un pôle attractif, notamment pour les tranches d'âges les plus jeunes.	- L'ordre des OAP pourra être modifié - Concernant la prospective estimée, elle résulte du calcul du point mort, c'est à dire le nombre de logements nécessaires au maintien de la population sur le territoire auquel est ajouté un potentiel de croissance démographique, défini par les élus
<b>R4/2</b>	<b>M. CHARNIER</b> <u>LUSSAC-LES-ÉGLISES :</u> Regrette le manque de concertation du PLUI.	Cf réponse générale thématique 6

### **Avis du commissaire enquêteur**

*Logique du PLUI : Les élus ont participé tout au long de la démarche, mais le PLUI obéit à certaines contraintes règlementaires et législatives, ce qui a occasionné des amendements*

*Le PLUI doit assurer une équité intra communale*

**Concertation** : *A bien eu lieu tout au long du processus. Des réunions d'informations ont été organisées dans toutes les mairies*

**Information** : *Sur le site internet de la communauté de commune*

*Pendant l'enquête publique, annonces presse, affichage, mise à disposition du dossier au siège de la CCHLM, sur internet, permanences en mairies, Possibilité de donner son avis sur un registre, sur internet, ou par courrier*

## Thématique n°7 : Avis sur les zones les zones artisanales et industrielles

La compétence aménagement des zones d'activités économiques est une compétence communautaire depuis la loi NoTRE de 2015.

La délimitation des zones Ux (zones urbaines à vocation économique) ou 1AUx (zones à urbaniser à vocation économique) résulte d'un choix des élus, traduction directe du PADD. Pour rappel, parmi les objectifs affichés au sein du PADD, figurent notamment la requalification des ZAE du territoire ou l'extension de certaines zones économiques.

Suite à l'arrêté préfectoral n'accordant pas de dérogation à la règle dite de constructibilité limitée en l'absence de SCoT applicable sur le territoire (articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme) pour certaines zones économiques, un dossier justifiant du besoin de ces zones a été présenté en sous-préfecture. Elles feront également l'objet d'une nouvelle CDPENAF ainsi qu'une demande de dérogation complémentaire.

N°	OBSERVATIONS	AVIS DE LA COLLECTIVITÉ
<b>C12</b>	<b>M. et Mme. LARIC</b> <u>BLANZAC, Parcelles B 905, 909 et 910 :</u> S'opposent aux aménagements de la zone de Beauchamps en 1AUX. Propriétaires ils élèvent des chevaux et font de l'apiculture. Les parcelles sont humides, et riches en faune diverse. Voir rapport de la MRAE 6/9 et 7/9.	À voir avec les élus : la compétence aménagement des zones économiques est du ressort de la CdC
<b>R2/4</b>	<b>M. LECOMTE</b> <u>BLOND, parcelle 600 :</u> Entreprise située sur une parcelle Ux classée partiellement en A. Veut un classement de la totalité de la parcelle en Ux pour permettre une extension.	À voir avec les élus : possible selon le projet
<b>R3/7</b>	<b>M. BROUSSEAU</b> <u>BELLAC, parcelle BA17 :</u> Souhaite installer un garage automobile dans une parcelle attenante à la zone industrielle. Souhaite le classement d'une partie en UX.	Consommation de terres agricoles (terres PAC) voir avec la CdC compétente sur l'économie
<b>R3/15</b>	<b>M. et Mme. LAUTRETE</b> <u>CIEUX, Parcelle 338 :</u> Conteste le classement en AU1 d'une parcelle sur laquelle ils veulent élever des chevaux.	Le zonage AUI n'est pas sur la totalité de la parcelle à voir avec les élus
<b>R3/24</b>	<b>M. De La ROCHETHULON</b> <u>Commune non renseignée, parcelles A008, A009, A0296, A0298, A0305 :</u> <u>PEYRAT DE BELLAC</u> Demande le maintien de ces parcelles en NX pour pouvoir y installer l'activité de la coopérative agricole ALLIANCE PASTORALE.	Parcelle non localisée, a voir avec les élus
<b>R3/12</b>	<b>M. et Mme. LARIC</b> <u>BLANZAC, parcelles B905, B90, B910 :</u> Apiculture et élevage de chevaux. Refusent les aménagements de la zone de BEAUCHAMPS sur des zones humides (arrêtés préfectoraux, compte rendu de la DREAL... avis de la MRAE).	Cf réponse observation C12

**Avis du commissaire enquêteur** : Demandes concernant la volonté de s'établir dans une zone actuelle ou à développer. Nécessité de l'avis de la CdC, compétente en matière économique

Vérifier pour la parcelle concernée par les réclamations C12 et R3/2, le caractère humide de la zone

## Thématique n°8 : Divers

L'ensemble des demandes individuelles sera traité postérieurement à la réception du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Il est important de rappeler que le PLUi est un document d'urbanisme qui doit répondre aux objectifs du code de l'urbanisme, dans le souci permanent de l'intérêt général.

N°	OBSERVATIONS	Avis de la collectivité
C6	<b>M. VERGNE</b> <u>BERNEUIL (Lassalle), Parcelles H203, 197 :</u> Refuse que ces parcelles soient en zone constructible (Plan cadastral joint).	- à voir avec les élus, à noter que la zone 2AU n'est pas constructible dans l'immédiat (soumis à modification ou révision du PLUi)
C8 + M	<b>Courrier de la chambre d'agriculture</b> Sera inclus des avis des DES PPA	- à voir avec les élus si prise en compte des remarques
C14 -1	<b>Mme. KOESSLER - EARL La ferme du mas du Bost</b> <u>BLOND, Parcelles 333,4, 318, 337 :</u> Demande la possibilité de faire des travaux, construction de murets de l'étang, remise en état en pierre sèche de puits.	Le zonage en Np ne remet pas en cause la faisabilité de petits travaux (puits, murets) non soumis à autorisation d'urbanisme, ou la mise en culture
C14-3	<b>Mme. KOESSLER - EARL La ferme du mas du Bost</b> <u>BLOND, Mas du Bost :</u> Demande la possibilité de construire des bâtiments agricoles autour du hameau.	- possible si nécessaire à une activité agricole en zone A et N
C14-3 (bis)	<b>Mme. KOESSLER - EARL La ferme du mas du Bost</b> <u>BLOND, Parcelles 329, 322, 325, 327, 328, 316, 315, 314 :</u> Demande la possibilité de rénover le site du Moulin du Cirier.	A étudier pour passage de Np à N pour rénovation moulin
C15	<b>Mme. PIGNON</b> <u>BLOND, Parcelle C595 :</u> Parcelle prévue en UB. Veut son maintien en zone agricole.	La parcelle est zonée majoritairement en A sauf la partie comprenant l'habitation
(C41)	<b>Groupeement Foncier Rural</b> <u>MEZIERES SUR ISSOIRE (La Beige) :</u> Demande la possibilité d'aménagements fonciers sur le bâti (B42, B43, B45, B898, B929, B934, B936). Demande la prise en compte du permis de	Le PLUi ne régit pas les aménagements fonciers Si zone A, possibilité de construire un bâtiment agricole

N°	OBSERVATIONS	Avis de la collectivité
	construire accordé pour un bâtiment agricole. Demande la prise en compte de la construction de 3 aérogénérateurs au lieu-dit La Forge et Bois-Saint-Anne. Demande la prise en compte du permis de construire pour la ferme éolienne sur les parcelles A328 et A329.	A voir avec les élus
(C48)	<b>M. LECOURT</b> <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelles C65, 66, 47, 46, 45, 44, 43 :</u> A un projet d'aménagement sur ces parcelles.	Pas de définition précise du projet (construction, tourisme, ..... ?)
(C48)	<b>Chambre D'agriculture</b> Courrier traité avec les PPA	- à voir avec les élus si prise en compte des remarques
M14	<b>M. SIMONNEAU</b> <u>SAINT JUNIEN LES COMBES :</u> Président du club de foot, a lu dans les objectifs par commune "mener une réflexion sur la reconversion du stade sur les connexions piétonnes vers cet espace". Aimerais avoir des éclaircissements sur le devenir d'un espace indispensable à la pratique sportive.	Reconversion du stade : sur quel document ? Le secteur du stade est zoné en Ne, c'est à dire secteur hors zone urbaine à destination d'équipement public
R2/1	<b>Mme. de MONTBRON</b> <u>SAINT BONNET DE BELLAC, parcelles 687-192 :</u> Conteste le classement en AU des parcelles concernées. Parcelles louées à un agriculteur. Veut conserver le caractère rural de l'environnement.	a voir avec les élus
R2/6	<b>Mme. KOESSLER - EARL La ferme du mas du Bost</b> <u>BLOND, Parcelles 329 et 314, 333 :</u> Parcelles classées en zone NP ou A. demande quels travaux seront possibles ( Étang, bâtiments, Chaussée...).	Zonage A : toute construction liée et nécessaire à l'activité agricole Zonage Np : interdit toutes les constructions soumis à autorisation d'urbanisme, mais permet la réfection des clôtures, murets, chemins, étang...
R2/11 + PJ	<b>Mme. DOCAMPOS</b> <u>BUSSIÈRE BOFFY (Le Grand Pic), Parcelles 394, 399, 1125, 1189 :</u> Conteste le classement en zone naturelle des parcelles. Fait référence à un arrêt du tribunal administratif. Terrain accueillant des familles depuis 25 ans. Demande le classement en STECAL pour de l'habitat mobile et démontable.	A étudier avec les élus, mais quel projet sur quelle délimitation
R2/12	<b>Association "Cultivons l'avenir" – M. Claude BUSSIÈRE BOFFY :</b> Association de défense des modes d'habitat légers naturels et démontables. A contesté le dernier PLU de BUSSIÈRE BOFFY devant la TA, qui a jugé ce classement en zone naturelle comme discriminant. Regrette le manque de concertation en amont et demande d'intégrer une douzaine de foyers en HL.	A étudier avec les élus, mais quel projet sur quelle délimitation

N°	OBSERVATIONS	Avis de la collectivité
R2/13	<p><b>Mme. GOBBE</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY (Le Grand Pic), parcelles 236 et 237 :</u>  Parcelles faisant l'objet d'une OAPD. Demande les modalités de l'OAPD (initiative, combien de lots, délai, accès...).</p> <p>Signale qu'elle envisage d'implanter un habitat groupé (Personnes âgées), 1 ou 2 maisons et un hangar de stockage.</p>	<p>L'OAP densité (OAP d) impose un nombre minimum de construction sur la parcelle : cela ne signifie pas qu'elles doivent être construites en même temps, ni dans un délai précis. Les accès pourront être communs à chaque lot ou individualisé, ce n'est pas règlementée par l'OAP. Ce projet semble compatible avec l'OAP densité puisque celle-ci impose un minimum de 3 logements sur les parcelles.</p>
R2/15	<p><b>Mme. MARCHADIER</b>  <u>BUSSIÈRE BOFFY, Parcelle F163 :</u>  La parcelle peut recevoir 2 constructions. Peut-on y inclure des bâtiments agricoles et artisanaux ?</p>	<p>Pas possible en zone U) nécessité zone A pour bâtiments agricoles et un STECAL pour bâtiments artisanaux.</p>
R2/22+ PJ	<p><b>GAEC FERNANDES VERGNE</b>  <u>BERNEUIL :</u>  Opposition à une OAP sur la parcelle 203 pour des raisons de maintien de l'activité agricole.</p>	<p>Cf réponse observation C6- A étudier avec les élus. Consommation de terres agricoles.</p>
R2/23	<p><b>M. BONHOMME - GAEC Partailoux</b>  <u>BERNEUIL (La Borderie), Parcelle 155 :</u>  Est inquiet de la proximité avec la zone AT de La Borderie à 100 mètres de du lieu de stockage des fourrages.</p>	<p>Réduction de la zone At à étudier avec les élus.</p>
R2/24-2	<p><b>M. d'HARDEMANE</b>  <u>SAINT BARBANT (Le Logis du Puy Catelin), Parcelles 165 et 166 et Parcelles 602,653, 604, 481 :</u>  Incohérence avec les parcelles 677 et 714 . Continuité écologique interrompue. Pourquoi ? Éoliennes ?</p>	<p>Cf réponse précédente, partie 4 (zones Np)</p>
R3/17	<p><b>M. BARDET</b>  <u>CIEUX, Parcelles G274 et G935 :</u>  Parcelles faisant l'objet d'une OAPH. La propriétaire est d'accord mais signale qu'une partie de la parcelle fait l'objet d'un captage.</p>	<p>A étudier avec les élus et avec les PPA.</p>
R3/30 +PJ	<p><b>M. GERMANEAU</b>  <u>SAINT BONNET DE BELLAC (Bel Air) :</u>  Demande la possibilité pour le dit Bel Air d'être raccordé à la station d'épuration des Cros.</p>	<p>Ne rentre pas dans le cadre du PLUI.</p>
(R3/2)	<p><b>M. PELISSIER</b>  <u>MONTRON SENARD (Mas de la Loutre) :</u>  Ne comprends pas la classification de certaines parcelles (Boisées en A...). Demande la classement de Mas de la Loutre en AT.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Impossible de créer un STECAL At sans projet réel, mais possibilité de changer de destination</li> <li>- Possibilité de changer du zonage A en N, à étudier</li> </ul>
R4/8	<p><b>Mme. VANDENBUSSCHE et M. CHEVALIER</b>  <u>BLOND, Parcelles G 717, 718, 399, 381, 637, 506, 505,4 33, 432, 431, 410, 409, 404, 403, 401, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 373, 354, 353, 352, 172, 171, 170, 169, 168 :</u>  Demande le classement en zone AT ou NT, pour permettre d'utiliser les bâtiments existants ou d'en créer d'autres permettant l'extension du site touristique (Gites, restaurants, centre équestre).</p>	<p>STECAL tourisme à étudier avec les élus.</p>

**Avis du commissaire enquêteur :** Il s'agit pour la plupart de demandes à traiter au cas par cas avec les élus, en gardant l'objectif de l'intérêt général

### Thématique n° 9: Avis des élus

Certaines erreurs matérielles ou « oublis » ont pu se glisser dans le projet de PLUi approuvé. Le BE procédera à des correctifs, dans la mesure du possible et des possibilités données par le code de l'urbanisme.

Toutefois, il ne sera pas possible de revenir sur certains choix actés lors de l'élaboration du projet (choix des hameaux à urbaniser, prospective démographique et objectifs chiffrés,...). En effet, la remise en cause de ces critères engendrerait automatiquement une remise en question de l'économie générale du projet, et donc la nécessité d'un nouveau débat du PADD et d'un nouvel arrêt du projet.

Rappel 5 réunions dédiées au zonage ont été réalisées tout au long de la procédure d'élaboration du PLUI ainsi que des ateliers communaux, le projet final du PLUI résultant des choix des élus.

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
<b>C19</b>	<b>Mr LEBRAUD- maire de CIEUX</b> CIEUX : Conteste les prévisions démographiques, propose des zones a urbaniser, propose un phasage des zones identifiées (voir dossier joint au courrier)	-Phasage des zones OK -Prospectives démographiques :Cf réponse observationC52/M61
<b>C19-1</b>	<b>Mr LEBRAUD- maire de CIEUX</b> CIEUX Fait état de demandes de transformation de granges, et de la demande de classement en Nt	Changement de destination OK STECAL a étudier avec les élus
<b>C26</b>	<b>Mme LECOURT- maire de SAINT JUNIEN LES COMBES</b> SAINT JUNIEN LES COMBES : Souhaite que tous les annexes situés dans les hameaux urbanisés puissent être transformés en habitation ainsi que celles du bourg	Annexes et extensions possibles en zone Aet N
<b>C34</b>	<b>Mr LEVEQUE- Vice président CCHLM</b> BELLAC : Projet de halle communale sur le site des Rochettes à BELLAC, de 1200 m2 et 2 annexes de 450 m2 . La zone est classée en Ue sur le projet de PLUI. Quelle zone conviendrait le mieux	Zonage Ue pertinent avec un projet d'équipement public
<b>C44</b>	<b>Mme FREDAIGUE POUPON- maire de PEYRAT DE BELLAC</b> PEYRAT DE BELLAC : Parcelle AB24	A étudier mais attention à respecter la prospective en terme de nombre de logements et de surface à ouvrir à l'urbanisation

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
	Superficie de 2415 m2. Parcelle classée en Ue pour la création d'un parking. Le projet est abandonné, demande le classement en Ua pour des logements en centre bourg	
<b>C44-1</b>	<p><b>Mme FREDAGUE POUPON- maire de PEYRAT DE BELLAC</b>  PEYRAT DE BELLAC : Tous les Vents Bellevue  Parcelle B1043  Demande le classement de la parcelle située à Tous vents Bellevue en zone économique et non agricole. Une entreprise a acheté le terrain pour s'installer à PEYRAT DE BELLAC : L'entreprise Art Coté Jardin a 14salariés permanents, et son extension permettrait l'emploi de 32 personnes</p>	Cela fera l'objet d'une nouvelle CDPENAF et d'une dérogation supplémentaire. Projet présenté en sous Préfecture
<b>C2</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC :</b>  Critique la présentation des documents graphiques, incomplets et peu lisibles. Regrette l'accès difficile au site, notamment avec certains navigateurs.</p>	En prend acte
<b>C2-1</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC, parcelle 40 :</b>  Concernant la zone du MONTEIL, s'étonne du classement en zone NP de la partie sud de la zone (parcelle 40 sur la commune de BELLAC).</p>	Zone humide mais à étudier au besoin avec les élus
<b>C2-2</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC, parcelles 41, 42, 43, 44, 1800, 1708 :</b>  Classées en zone A alors qu'elles sont construites et font partie de la zone d'activité, ce qui interdit tout développement. S'étonne que la parcelle 1800 qui comporte un point d'eau soit en zone UX . Demande le classement de la parcelles 1708 en totalité en zone UX (carrefour stratégique RN 145, RN 147).</p>	À étudier avec la CdC qui possède la compétence aménagement des zones économiques
<b>C2-3</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC, parcelles 909 , 911 :</b>  Développement de la zone de BEAUCHAMPS, demande le classement des parcelles 909 et 911 en AUX.</p>	À étudier avec la CdC qui possède la compétence aménagement des zones économiques
<b>C2-4</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC :</b>  La cartographie laisse apparaître des zones N ou NP injustifiées, dont certaines ont un permis de construire pour des éoliennes.</p>	A étudier avec les élus notamment pour les projets éoliens
<b>C2-5</b>	<p><b>M. ROUMILHAC - Maire de BLANZAC BLANZAC :</b>  Voudrait la possibilité de densifier des hameaux.</p>	Impossible (exigence code de l'urbanisme) + évolution de la jurisprudence – expliqué par le BE en début de démarche et tout le long de l'étude

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
C18	<p><b>M. LEBRAUD – Maire de CIEUX</b>  <u>CIEUX, Parcelle 338 :</u>            Demande le classement en 1AUT pour une extension du camping.</p>	OK
C19	<p><b>M. LEBRAUD – Maire de CIEUX</b>  <u>CIEUX :</u>            Conteste les prévisions démographiques , propose des zones à urbaniser, propose un phasage des zones identifiées (Voir dossier joint au courrier).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- phasage des zones : à modifier OK</li> <li>- prospectives démographique : cf réponse observation C52/M61</li> </ul>
C19-1	<p><b>M. LEBRAUD – Maire de CIEUX</b>  <u>CIEUX :</u>            Fait état des demandes de transformations de grange, et de la demande de classement en NT.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Changements de destination : OK</li> <li>- STECAL à étudier avec les élus</li> </ul>
C26	<p><b>Mme. LECOURT – Maire de SAINT JUNIEN LES COMBES</b>  <u>SAINT JUNIEN LES COMBES :</u>            Souhaite que tous les annexes situés dans des hameaux urbanisés puissent être transformés en habitation ainsi que celles dans le bourg.</p>	- Annexes et extensions possibles en zones A et N
(C34)	<p><b>M. LEVEQUE - Vice-président CCHLM</b>  <u>BELLAC :</u>            Projet de halle intercommunale sur le site des Rochettes à BELLAC de 1200 M2 et 2 annexes de 450m2. La zone est classée en UE sur le projet de PLUI. Quelle zone conviendrait le mieux ?</p>	- Zonage Ue pertinent avec un projet d'équipement public
(C44)	<p><b>Mme. FREDAGUE POUPON – Maire de PEYRAT DE BELLAC</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Parcelle AB24 :</u>            Superficie 2415 M2. Parcelle classée en Ue pour création d'un parking. Le projet ayant été abandonné, demande le classement en UA pour des logements en centre bourg.</p>	- à étudier mais attention à respecter la prospective en terme de nombre de logements et de surfaces à ouvrir à l'urbanisation
(C44-1)	<p><b>Mme. FREDAGUE POUPON – Maire de PEYRAT DE BELLAC</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Tous Vents Belle Vue Parcelle B1083 :</u>            Demande le classement de la parcelle située à "Tous Vents Bellevue" en zone économique et non agricole. Une entreprise basée au DORAT a acheté le terrain pour s'installer à PEYRAT DE BELLAC. L'entreprise Art Côté Jardin à 14 salariés permanents, son extension permettrait l'emploi de 32 personnes.</p>	- Fera l'objet d'une nouvelle CDPENAF et d'une dérogation complémentaire – projet présenté en sous préfecture
(C44-2)	<p><b>Mme. FREDAGUE POUPON – Maire de PEYRAT DE BELLAC</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Tous Vents Belle Vue Parcelles A8, A9, A296, A298, A305 :</u>            L'Alliance Pastorale souhaite déménager sur la zone de BELLEVUE pour profiter de la proximité de la RN147 et de la RD675.</p>	Possible en zone Nx



N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
(C44-3)	<p><b>Mme. FREDAIGUE POUPON – Maire de PEYRAT DE BELLAC</b>  <u>PEYRAT DE BELLAC, Tous Vents Belle Vue Parcelle A244 :</u>            Un complexe canin actuellement à COUZEIX veut s'installer sur cette parcelle.</p>	<p>Activité économique possible en zone Aux dans le respect du principe de compatibilité établi par l'OAP</p>
(C45)	<p><b>M. GODRIE – Maire de MEZIERES SUR ISSOIRE</b>  <u>MEZIERES SUR ISSOIRE :</u>            Le 23 octobre 2008 la carte communale été approuvée. Le PLUI a réduit les surfaces disponibles à la construction.            Des dossiers de certificat d'urbanisme et de permis de construire ont reçu un avis positif, alors que les parcelles sont non constructibles dans le projet de PLUI.            - CUb opération réalisable D1244,1125,1266            - D295 non opposition,            - D124 permis accordé,            - D90 permis accordé            Des parcelles agglomérées du bourg sont en zone A.            La commune a besoin de terrains pour son développement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilité de construire si PC accordé – dent creuse donc OK</li> <li>- CUA de 2016 périmé mais possibilité effectuer des travaux sur construction existante</li> <li>- CUB de 2018 : possibilité de déposer le PC dans les 18 mois suivants la date de délivrance du CU – dans le projet de PLUI : urbanisation linéaire non souhaitable</li> <li>- CU de 2019 : possibilité de déposer le PC dans les 18 mois suivants la date de délivrance du CU</li> </ul>
(C47)	<p><b>Mme. LECOURT – Maire de SAINT JUNIEN LES COMBES</b>  <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelle 26 :</u>            Dans le bourg, conteste le classement en AS. La collectivité veut implanter un projet destiné aux loisirs Demande un classement en NE ou NI.</p>	<p>A voir avec les élus</p>
(C47-1)	<p><b>Mme. LECOURT – Maire de SAINT JUNIEN LES COMBES</b>  <u>SAINT JUNIEN LES COMBES, Parcelles 25,37,95,651,148,656, 718,719, 706 :</u>            Les parcelles font partie du bourg, demande de classement en Ub.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 et 37 : parcelle déjà bâtie et forte topographie</li> <li>- 95 et 651 : à étudier mais terres PAC sur la 651</li> <li>- 665 718 719 706 : extension linéaire non souhaitable, peu propice à accueillir de nouvelles habitations, le classement en A permet l'évolution du bâti existant</li> </ul>
C53	<p><b>Maires de Val d'OIRE et de SAINT BARBANT</b>  <u>SAINT BARBANT, Parcelles D198, C428, C436, C482, C602, C442, D200, C434, C435, C440, C441, C481, C683, C651, C653, C189, C191, C357, C359, C360, C362, C364 :</u>            Demande un classement prenant en compte l'installation des éoliennes.</p>	<p>A étudier avec les élus mais possible si projet éolien</p>
M12	<p><b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b>  <u>NOUIC, parcelles B296 :</u>            Parcelle située le long d'un ruisseau, proche de l'église pouvant servir de parking , de lieu de promenade Demande que le classement A soit transformé en UI.</p>	<p>à étudier avec les élus mais si pas de projet de construction pas nécessaire de mettre un zonage spécifique</p>
M12-1	<p><b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b>  <u>NOUIC, parcelles B534, B527 :</u></p>	<p>OK maintien en U/AU</p>

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
	Contrairement à l'avis de la CDPENAF, la zone constitue une dent creuse, facile d'accès.	
<b>M12-2</b>	<b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b> <u>NOUIC, parcelles C292, C414 :</u> Demande le classement en zone UB.	déjà bâtie, permet l'évolution du bâti - étudier avec les élus la cohérence du zonage
<b>M12-3</b>	<b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b> <u>NOUIC, parcelles B312 :</u> Une partie de la parcelle à Lascoux pourrait être classée U dans un souci de densification. 2 habitations récentes en face, desserte par voie communale.	Déjà en Ah permettant la construction d'une maison
<b>M12-4</b>	<b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b> <u>NOUIC, parcelles B1149 :</u> Étendre la parcelle jusqu'à la parcelle B572 classée en NP.	OK à voir avec les élus
<b>M12-5</b>	<b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b> <u>NOUIC :</u> Château de Fraisse. Classement en AT ou AT1	OK déjà pris en compte
<b>M15</b>	<b>M. BOULLE – Maire de SAINT BONNET BELLAC</b> <u>SAINT BONNET BELLAC, Parcelles A 690 et A24 :</u> Les parcelles constituent des dents creuses dans le bourg. La parcelle A24, n'est plus exploitée pour l'agriculture, De même que la parcelle A690, située hors de l'exploitation agricole, le propriétaire voulant vendre.	OK donc maintien du zonage actuel
<b>M15-1</b>	<b>M. BOULLE – Maire de SAINT BONNET BELLAC</b> <u>SAINT BONNET BELLAC, parcelle 687 :</u> Classée en 1AU. Proposition de classer en 1AU seulement la partie en prolongement du lotissement actuel, pour 4 ou 6 logements.	OK, le zonage pourra être modifié en conséquence – cf réponse observation R2/1
<b>M15-2</b>	<b>M. BOULLE – Maire de SAINT BONNET BELLAC</b> <u>SAINT BONNET BELLAC, Parcelle A 75 :</u> Dans le bourg. Pas d'exploitation agricole. Une famille veut transformer la grange en maison d'habitation.	OK, possible en zone Ua
<b>M15-3</b>	<b>M. BOULLE – Maire de SAINT BONNET BELLAC</b> <u>SAINT BONNET BELLAC, parcelle B767 :</u> Grange située à Les CROS. Une famille veut transformer la grange en habitation. Pas d'exploitation dans le village.	OK
<b>M16</b>	<b>M. NOUGIER – Maire de NOUIC</b> <u>NOUIC :</u> Demande à ce que le classement du domaine du Fraisse puisse permettre un futur projet photovoltaïque.	Pas cohérent avec l'affirmation touristique, mais si projet concret à étudier avec les élus

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
M20	<p><b>M. PERRIN – Maire de BLOND</b>  <u>BLOND :</u>            Demande que les parcelles de Rulières et de Richemond soient classées en en zones naturelles dédiées à l'installation de photovoltaïque.</p>	OK mais sur quelles parcelles ?
M20-1	<p><b>M. PERRIN – Maire de BLOND</b>  <u>BLOND, parcelles AB67,C297, C616 :</u>            Demande que ces parcelles soient constructibles sur une profondeur de 25 m par rapport à la voie publique.</p>	Parcelle 616 : extension d'urbanisation et poursuite urbanisation linéaire pas souhaitable – consommation espace agricole (terres PAC) - parcelles 67 et 297 : dents creuses donc possible
M20-2	<p><b>M. PERRIN – Maire de BLOND</b>  <u>BLOND :</u>            Conteste l'inconstructibilité des villages ou lieux dits.</p>	Certes mais répond à une logique de préservation des espaces agricoles et naturels, de limitation de l'étalement urbain et d'artificialisation des sols
R1/12	<p><b>M. BOULLE – Maire de SAINT BONNET BELLAC</b>  <u>SAINT BONNET BELLAC :</u>            Soutien de la municipalité au projet de la SCEA Les Rochettes.</p>	OK STECAL à étudier
R1/15	<p><b>M. REYNAUD - Vice-président Haut Limousin</b>  <u>BELLAC, Parcelle AV109 :</u>            Demande le classement en OAPT de l'ensemble de la parcelle, ainsi que la suppression des réservations d'usages spécifiques concernant l'actuel terrain de pétanque.            En effet à ce jour on ne peut pas définir l'emplacement définitif du projet de Halle intercommunale.</p>	OK l'OAP sera modifié en conséquence
(R2/31)	<p><b>Mme. GONTIER – Maire de MORTEMART</b>  <u>MORTEMART, Parcelles 130 et 142 :</u>            Quel classement pour ces parcelles en périphérie et dans le bourg ?</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 130 : As</li> <li>- 142 : Ua et As</li> </ul>
R3/1	<p><b>Mme. COINDEAU – Maire de MONTROL-SENARD</b>  <u>MONTROL SENARD, parcelles 5, 6, 7, 8, 9 :</u>            Conteste le classement des parcelles en 2AU et UB. Aucun réseau existant, parcelles situées au-dessus du château d'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zonage Ub correspondant à l'unité foncière de la construction déjà existante</li> <li>- zonage 2AU : justement car absence de réseau, non constructible mais possibilité d'utiliser le droit de préemption urbain en vue d'un futur aménagement</li> </ul>
R3/2	<p><b>Mme. COINDEAU - Maire de MONTROL-SENARD</b>  <u>MONTROL SENARD, parcelles 317,320,319, 311 :</u>            OAPD. La configuration du terrain ne permet pas l'accès pour plusieurs habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à étudier mais la</li> <li>- superficie des terrains le permet, surtout que l'OAP d n'impose pas la réalisation d'espaces communs (voirie ou réseau) ; l'aménagement peu se faire au coup par coup</li> </ul>
R3/3	<p><b>Mme. COINDEAU - Maire de MONTROL-SENARD</b>  <u>MONTROL SENARD, parcelles 995, 998, 1000 :</u>            Remplacer les parcelles 995 et 998 par la parcelle 1000 pour permettre l'extension du cimetière.</p>	OK

N°	OBSERVATIONS	AVIS TECHNIQUE DU BUREAU D'ÉTUDES
R3/29	<b>M. COLOMBEAU – Maire de SAINT OUEN SUR GARTEMPE</b> <u>SAINT OUEN :</u> Regrette que le PLUI ne prenne pas en compte les spécificité rurales et constitue un frein au développement	- Certes mais se doit de répondre au code de l'urbanisme
R3/31	<b>M. COLOMBEAU – Maire de SAINT OUEN SUR GARTEMPE</b> <u>SAINT OUEN :</u> De nombreuses parcelles (voir registre), sont classées en zone NP alors qu'un projet éolien est en cours.	A étudier avec les élus mais possible si projet éolien

## 2- AVIS ET CONCLUSIONS

### 1- Avis sur le projet de PLUI

Nous allons dans cette deuxième partie du rapport donner notre avis personnel et motivé sur le projet de PLUI

#### 1-1 La concertation

- 13 décembre 2014 : Délibération du Conseil Communautaire qui a engagé la procédure d'élaboration du PLUI sur l'ensemble du territoire formé par la communauté de commune du Haut Limousin.
- 28 mars 2015 : En application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme, une décision complémentaire a définie les modalités de concertation avec la population.

#### 1-1-1 Les principes de la concertation

La concertation ne constitue pas une phase spécifique de la procédure mais ce déroule en parallèle des phases de travail.

Elle est peut être mise en œuvre par différents outils proportionnés à l'importance du projet.

#### 1-1-2 Modalités de concertation

##### **Moyens d'information :**

La publication de 3 articles dans le bulletin communal de la CCHL entre la prescription du PLUI et son approbation.

Une page internet dédiée sur le site de la CCHL

**Moyens de la concertation :**

12 réunions publiques au sein des 4 bassins, afin de rapprocher les réunions des habitants. Elles sont déroulées en novembre 2015 au lancement de la procédure, en avril 2017 pour la présentation du PADD et en octobre 2017 pour présentation du dossier avant son arrêt.

1 exposition publique au siège de la CCHL pendant 6 mois.

1 dossier de synthèse au siège de la CCHL et dans chaque mairie pour chacune des grandes étapes d'élaboration du PLUI.

**Moyens prévus pour permettre au public de formuler ses observations et propositions :**

1 registre disponible dans chaque mairie et au siège de la CCHL au long de la procédure toute personne intéressée.

Possibilité de transmettre un courrier par voie postale à la communauté de commune ou en mairie.

4 permanences d'une demi-journée chacune au siège de la CCHL tenus par des élus membres de la conférence intercommunale

4 permanences dans chaque mairie tenues par le maire ou son représentant.

Au moment du diagnostic concertation avec le monde agricole :

- Envoie d'un questionnaire à l'ensemble des exploitants
- Organisations d'ateliers en décembre 2015 en présence de représentants de la CCHL, des mairies et de la chambre d'agriculture.
- 8 ateliers ont été organisés en décembre 2015, 144 exploitants ont participé.

**Traitement des observations :**

Les supports de réunions et de présentations ont été systématiquement transmis aux mairies pour agrémenter un dossier dédié à la procédure.

En plus du registre, mise en place de boites à idées.

Les observations ont été relevées à la fin du mois d'octobre afin de réaliser le bilan de la concertation.

## **Bilan des remarques formulées :**

Plus de 60 remarques ont été formulées.

D'autres remarques ont été formulées lors d'entretien avec les élus.

## **Supports d'informations :**

Panneaux d'exposition retraçant les différentes phases de la démarche placés au siège de la CCHL.

Les réunions publiques ont été annoncées par des affiches d'information, sur les sacs de pain en boulangerie, par des articles de presse locale et les réseaux sociaux.

Un site internet dédié <http://hautlimousinenmarche.fr/PLUI>

L'information sur la procédure et sur la tenue de réunions publiques a été publiée sur le bulletin intercommunal et sur les bulletins municipaux de certaines mairies.

***Avis du commissaire enquêteur sur la concertation : L'information du public et la concertation ont été menées de façon transparente et permanente, sur différents supports, depuis le début de la procédure.***

## **1-2 Le dossier d'enquête**

Il comprend toutes les pièces mentionnées à l'article R123-1 du code de l'urbanisme.

### **1-2-1 Le rapport de présentation**

Il se présente sous la forme de 2 volets : le volet diagnostic et la justification du PLUI

#### **Volet diagnostic :**

##### **Etat initial de l'environnement**

- Monuments historiques
- Servitudes
- Projets nationaux
- Sites naturels règlementés comme le site Natura 2000
- Arrêtés préfectoraux de protection du biotope
- Description des 11 ZNIEFF présentes sur le territoire
- Sites « ordinaires » (landes, système bocager)
- Réseau hydrographique inventorié
- Les espèces en fonction de leur vulnérabilité
- Les continuités écologiques (Trame verte et bleue, continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques)

## **Cadre de vie :**

- Le paysage : Campagne par cet influence montagnarde avec les monts de Blond
- Les bourgs classés en fonction type de structure urbaine. Le bâti vacant est répertorié, les équipements collectifs et les commerces sont décrits Les bourgs font l'objet d'une description individuelle avec propositions de densification potentielle
- Les hameaux : Ils sont classés en 2 groupes, les hameaux «peu propices à se développer » et les hameaux « pouvant accueillir de l'urbanisation ».Le classement tient compte de différents critères comme l'environnement, l'accessibilité, l'agriculture, l'urbanisation

## **Démographie, population et emploi :**

- Une communauté de communes de 12000 habitants
- Population en baisse
- Dynamique basée sur le solde migratoire
- Population âgée et vieillissante
- 1/3 de la population retraitée
- Tertiarisation de l'emploi
- Agriculture peu génératrice d'emplois

## **Analyse économique, touristique et agricole**

- Economie : Analyse de chaque zone d'activité, de ses forces et faiblesses
- Tourisme : 3 spots touristiques sur le territoire, Bellac, Mortemart et Blond
- L'agriculture : En moyenne la SAU a diminuée depuis 2010, mais la SAU à progressée de 28 ha. Les exploitants ont besoin de diversifier leurs activités (Transformation, agro tourisme...)

## **Accessibilité, équipements et services :**

Les accessibilités : Réseau routier et ferroviaire peu structurant, inégalités dans l'accès au numérique

Les équipements et services : Surtout présents à Bellac

L'habitat : Des logements vacants présents de façon importante sur le territoire, Peu de logements locatifs. Le parc de logement est plutôt marqué par de nouvelles constructions que par la réhabilitation

## **Justification du PLUI**

**Le rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement. Il s'appuie sur diagnostic territorial.

## **Justification des choix retenus pour établir le PADD**

En matière économique, touristique, agricole, mobilité et transport, services et équipements et habitat, environnement et paysages, énergies renouvelables

## **Justification des choix réalisés concernant le zonage**

Le PLUI traduit concrètement les objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace (Loi ALUR) :

Il s'appuie sur l'analyse des dynamiques passées

Le PLUI permet de réajuster les formes d'urbanisation en

- Prohibant les constructions nouvelles en écarts bâtis
- Favorisant le développement de la densification des tissus urbains constitués
- Concentrant les possibilités d'extensions urbaines au niveau des bourgs

Le PLUI fait le choix d'une perspective raisonnée

- Atteindre un niveau de croissance de la population de +0,245% par an soit 490 habitants supplémentaires sur les 14 prochaines années, ce qui correspond à 248 logements en plus du besoin de point mort, soit 601 logements.
- Le taux de vacance que diminuerait d'1% d'ici 2030

Le PLUI permet d'évaluer le besoin foncier devant être mobilisé pour atteindre les objectifs chiffrés

- Le PLUI dans l'évaluation des besoins, retient une taille moyenne des unités foncières de 1560 m<sup>2</sup>, contre 2929 m<sup>2</sup> actuellement, soit 56% de moins.
- Le PLUI devra permettre de définir un potentiel constructible réel de 93,7 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à une réduction de 18,4 ha par rapport à une période similaire.
- Le potentiel constructible est réparti par commune en fonction du rôle de la commune en matière d'emploi, d'équipements, de services et de la démographie
- Le PLUI définit un potentiel de densification tenant compte des « dents creuses », de « l'intensification », des cœurs d'îlots »
- L'insuffisance du potentiel de densification justifie le recours à des extensions d'urbanisation pour permettre la réalisation des objectifs : Le zonage du PLU doit permettre l'ouverture de 51,9 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

## **Justification des éléments du règlement écrit**

- Le règlement écrit (article R 151-17 du code de l'urbanisme) délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, naturelles et forestières ainsi que les règles applicables à chaque zone.
- IL fixe les caractéristiques urbaines, environnementales et architecturales.



- Il fixe les principes généraux des OAP
- Il prévoit (Article 153-3 du code de l'urbanisme), les modalités de suivi et les mesures correctrices éventuelles

### **1-2-2 Le PADD**

Il a été rendu obligatoire par la loi SRU

C'est la clé de voute du PLUI

Il est l'expression du projet de territoire

Il fixe les orientations en matière d'économie, de tourisme, d'agriculture, de mobilité, d'habitat, environnement et d'énergies renouvelables

Il fixe des objectifs de modération de la consommation spatiale

### **1-2-3 Les OAP**

Elles sont régies par les articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme

Elles sont présentées par thèmes :

- OAP densification des parties actuellement urbanisées
- OAP aménagement pour les secteurs à vocation principale d'habitat et les secteurs à vocation technique

### **1-2- 4 Autres pièces du dossier**

- Les pièces administratives
- Les annexes sanitaires et techniques (Plan d'adduction en eau potable, plan du réseau d'assainissement, plan des servitudes d'utilité publique)
- Etudes dérogatoires loi Barnier : Concernent la zone du « Repaire » à Peyrat de Bellac, et la zone économique de la commune de Val d'issoire.
- Règlement écrit décrivant les dispositions applicables à chaque zone
- le règlement graphique : 47 cartes indiquant le zonage de chaque parcelle à l'échelle : 1 :40000

***Avis du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier d'enquête: Le dossier d'enquête comporte tous les éléments prévus par les textes règlementaires. Le dossier de présentation fait un diagnostic complet du territoire, le PADD fixe clairement les ambitions et les orientations du territoire. Les règlements écrits et***

**graphiques permettent au public de se renseigner sur le classement et les dispositions applicables à leurs parcelles.**

### **1-3-5 Avis des PPA et des organismes environnementaux**

Direction départementale des territoires, CDPENAF, MRAE, ARS, Préfecture Haute Vienne, Centre Régional de la propriété forestière NOUVELLE AQUITAINE.

L'avis de la chambre d'agriculture de la Haute Vienne ayant été envoyé en dehors du délai légal, son avis ne figure pas dans les avis PPA mais est considéré comme un courrier. Il sera néanmoins analysé dans ce paragraphe.

#### **➤ Direction départementale des territoires :**

- La **projection démographique d'ici 2030** (+0,245% par an) est **sur évaluée** et non justifiée
- Le PLUI ne propose pas de plan d'action pour **lutter contre la vacance**
- **La surface moyenne des parcelles concernées par la densification est trop élevée** au regard de l'objectif de modération de la consommation d'espace
- Le besoin d'ouvertures à l'urbanisation de 70 ha pour l'activité économique n'est pas assez étayé
- La comptabilité du PLUI avec le SDAGE n'est pas démontrée, ni la capacité du réseau d'assainissement des eaux usées à raccorder de nouvelles habitations
- **Les OAP doivent être améliorées** : Elles doivent comporter des préconisations et non des préconisations. Les voies en impasses sont à proscrire et les densités proposées sont trop faibles

**Le PLUI témoigne d'une volonté de favoriser l'urbanisation autour des centralités principales mais doit tenir compte des remarques ci-dessus**

#### **➤ CDPENAF**

- Le projet de PLUI traduit une volonté de préserver les espaces en proposant la densification et la réduction de certaines zones urbanisées, mais cet objectif n'est que partiellement atteint
- La **résorption du taux de vacance** est un enjeu non pris en compte
- **L'activité économique** ne fait pas l'objet d'un diagnostic détaillé ni d'une prospective détaillée
- La **surface moyenne des parcelles des OAP (1560m<sup>2</sup>) n'est pas satisfaisante**
- Le caractère exceptionnel des STECAL est respecté

En annexe, la CDPENAF donne son avis et ses observations sur les secteurs pour lesquels une demande de dérogation à l'urbanisation limitée à été demandée à été formulée

➤ **Préfecture de la Haute Vienne - Direction des territoires**

Arrêté de dérogation préfectorale à l'urbanisation limitée du 25 avril 1019 (article L142-5 du code de l'urbanisme)

➤ **MRAE - Mission régionale d'autorité environnementale Région Nouvelle Aquitaine**

**Analyse socio économique et analyse de l'état se l'environnement**

- Les **scénarios de l'évolution démographique** sont très optimistes
- Les **logements vacants** (16% du parc), **devraient être identifiés par communes** ce qui permettrait de préciser par la suite les objectifs de résorption de la vacance
- **Zones d'activités** : La MRAE recommande dresser un bilan des consommations d'espaces et des perspectives économiques par secteur pour évaluer des besoins en matière de foncier à l'usage économique
- **Patrimoine naturel** : Les zones humides sont classées en enjeu fort à modéré. La MRAE estime que les **zones humides représentent un enjeu fort**
- Il faudrait compléter le rapport de présentation par une **analyse des habitats dans les secteurs ouverts à l'urbanisation**
- **Assainissement** : La MRAE recommande de compléter le diagnostic en précisant la capacité résiduelle de chaque station d'épuration à court et moyen terme
- **Habitat** :
- Le nombre de **logements vacants** à mobiliser et **les logements liés à un changement d'usage** ne sont pas identifiés. Ils doivent être recensés dans chaque **commune**
- Le PLUI ne prend pas assez en compte la résorption des 1363 logements vacants, **surévalue fortement l'estimation des surfaces à construire (137,3 ha)**
- La densité envisagée de 6 logements par hectare est trop faible pour lutter contre l'étalement urbain. Elle devrait être de 10 logements
- La MRAE propose de supprimer l'ensemble des zones 2AU, qui représentent une surface urbanisable de +32% par rapport aux objectifs du PADD

**Economie** : Le PLUI ne donne **aucune justification** pour l'extension des zones d'activités économiques

**Corridors écologiques et zones humides :**

- Montrol Senard, les 3 secteurs 1AU sont susceptibles de perturber un corridor écologique identifié au SRE

- Le projet prévoit l'urbanisation de zones humides (Jolibois à Bellac, Massevin à Nouic, Zone 1AU « Beauchamps » à Blanzac, bourg de cieux. **La MRAE estime que les zones humides doivent faire l'objet d'une procédure d'évitement**

### ➤ **ARS HAUTE VIENNE**

#### **Captages :**

Conformément aux articles R151-30, R151-31, R151- 34 du code de l'urbanisme, le zonage et son règlement associé doivent être cohérents avec les dispositions des arrêtés DUP concernant les captages.

Le zonage en A ou N proposé pour les parcelles concernées n'est pas cohérent Le zonage Np interdisant toute construction correspondrait mieux

Les communes de Mortemart et de Montrol Sénard, qui ont leur propre réseau doivent prendre cela en compte

#### **Prévention des nuisances sonores :**

Le PADD prévoit des zones tampons entre les emprises des futurs tracés des RN145 et 147

#### **Prévention des conflits d'usage et OAP :**

Problèmes possibles avec les secteurs à vocation technique

- BELLAC OAP « Halle communale »
- Commune de VAL D'ISSOIRE : Création d'une AUX à 75 mètres d'une zone résidentielle
- NOUIC : Extension de la zone qui la rapproche de la zone résidentielle
- 

#### **Réutilisation des sols :**

Plusieurs sites sont inventoriés dans la base BASIAS . Une vérification de la compatibilité des sites serait nécessaire

**Avis favorable au PLUI, sous réserve que les captages d'eau aient leur périmètre de protection**

### ➤ **CRPF Nouvelle Aquitaine (Centre Régional de la Propriété Forestière Nouvelle Aquitaine)**

- Rappelle que la forêt est un espace économique créateur d'emploi
- Souhaite que les propriétaires forestiers soient associés études sur les activités en pleine nature

- Rappelle les dispositions du code forestier permettant de veiller au maintien de l'état boisé

### ➤ **Chambre d'agriculture Haute Vienne**

Projet de PLUI propose d'ouvrir à l'urbanisation 85 hectares de terres agricoles déclarées à la PAC, auxquelles il faut ajouter les parcelles non déclarées à la PAC et les parcelles proposées en STECAL (Ax, At, Ne ...).

Cette surface est trop importante au vu de la dynamique démographique et du nombre de logements vacants

- Il est nécessaire de garantir **l'accès aux parcelles agricoles** situées à l'arrière de l'urbanisation
- **Zone NP** (9500 ha déclarés à la PAC), est trop importante. IL faudrait la limiter aux parcelles à dominante humide

#### **Opposition au classement de terres agricoles en zones proposées à l'urbanisation :**

- Causes multiples : Préservations des terres agricoles, ouverture d'un compartiment urbain dans un secteur à dominante agricole, proximité de bâtiments agricoles, risque de pénaliser le développement des exploitations agricoles, risques de conflits de voisinage ...
- La chambre d'agriculture liste 22 projets

#### **Terres agricoles proposées en zone 1AUX ou 2AUX :**

- Demande de modération de la surface de ces zones
- Différentes remarques sur le contenu du règlement écrit, le PADD, le rapport de présentation

**La chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet, A condition de modifier le projet comme indiqué dans les différents points abordés**

### **1-4- Le PLUI par rapport aux orientations du PADD**

#### **Le PLUI traduit les orientations du PADD**

#### **Il Privilégie l'activité économique :**

Le PLUI prévoit la requalification des ZAE du territoire

Prévoit l'extension de certaines zones Ux

Favorise la spécialisation des zones

#### **Il renforce l'offre touristique :**

Le PLUI permet le développement des sites touristiques existant

Défini le zonage des espaces prioritaires

Identifie des secteurs permettant la réalisation de campings

**Il favorise l'Agriculture :**

Le PLUI préserve de l'urbanisation les zones agricoles

Permet l'installation d'un centre de méthanisation

Permet la reconversion de bâtis agricoles

**Il redéfinit l'offre en matière d'habitat :**

Le PLUI répartit les zones constructibles en adéquation avec les besoins de chaque commune

Développe essentiellement les bourgs et quelques villages

Il réduit sensiblement le nombre de surfaces ouvertes à l'urbanisation, diminue la taille moyenne des parcelles, privilégie l'urbanisation en continuité de l'habitat existant, privilégie l'urbanisation des dents creuses...

**Il préserve l'environnement :**

Préserve les boisements, les zones humides et les lieux passage de la faune par un zonage spécifique

**Le PLUI répond à la plupart des orientations prioritaires du PADD par un zonage adapté aux besoins futurs du territoire**

Le 25 Novembre 2019



Bernard CROUZEVIALLE

**Pièces jointes :**

Arrêté portant ouverture de l'enquête publique

Décision du Tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur

Avis d'enquête publique

PV de synthèse

Certificats d'affichage

Demande de report de la date de remise du rapport et des conclusions

# Conclusion

Considérant que :

- Le dossier présenté à l'enquête publique était en conformité avec les exigences de l'article R123-1 du code de l'urbanisme, et pouvait être consulté dans de bonnes conditions (dossier papier au siège de l'enquête, site internet)
- L'enquête a respecté la législation et la réglementation concernant les avis dans la presse et l'affichage dans les différentes communes
- La concertation et l'information de public et des élus s'est déroulée depuis le début de la procédure : Articles dans le site CCHL, réunions publiques, exposition au siège de la CCHL, registre dans chaque mairie, permanences tenues par les élus, envoi d'un questionnaire et réunion avec agriculteurs, mise en place de boîtes à idées ....
- Les PPA ont été consultés et leurs avis joint au dossier
- Les réponses aux observations et réclamations du public ont été très pédagogiques et ont toujours reposé sur des arguments techniques, légaux ou règlementaires
- Le projet de zonage est cohérent avec les objectifs du PADD. Il tient compte des prévisions démographiques du territoire (technique du point mort), de la préservation de l'agriculture et des ambitions économiques
- Le PLUI tient compte de la situation de chaque commune en fonction de sa situation géographique, démographique, du bassin d'emploi, de la situation de la commune par rapport aux axes de circulation structurants...
- Zone U : Les zones urbanisables, comme la loi l'impose, sont centrées sur les bourgs et quelques hameaux choisis par les élus. Le zonage U exclut le mitage, l'urbanisation linéaire et les écarts. Il privilégie les dents creuses et la densification. Les OAP permettent de répondre aux prévisions d'augmentation de la population. La densité moyenne des parcelles est de 1560m<sup>2</sup>, contre 3515m<sup>2</sup> actuellement

Zones économiques : La surface des zones économiques (ZAE) dans le projet de PLU était initialement de **47 ha**. A la suite de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée, une contre proposition a été faite, pour expliquer la

consommation projetée et proposer une nouvelle priorisation, ramenant le potentiel constructible à **29,5 ha**

- Zones agricoles : Le classement des hameaux en zone A permet de préserver les surfaces agricoles, tout en limitant les conflits de voisinage.
- Environnement : Le classement des parcelles en zone Np permet de protéger les zones humides, boisées et les corridors écologiques
- Energies renouvelables : La délimitation précise des parcelles concernées permettra leur développement
- Tourisme : Des zones de développement touristiques ont été identifiées, les demandes de STECAL tourisme exprimées dans les observations seront examinées

Pour toutes ces raisons je donne un **AVIS FAVORABLE** à l'élaboration du PLUI de la Communauté de Communes du Haut Limousin

Mais **je recommande**, pour limiter la consommation d'espace urbanisable, d'identifier dans chaque commune les bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement d'affectation et de prévoir un plan d'action précis pour lutter contre la vacance.

Le 25 Novembre 2019



Bernard CROUZEVIALLE